BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 75 A "GEWERBEGEBIET LEHNSHEIDE SÜD“

ABSCHRIFT

STADT VISSELHÖVEDE
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

Inhaltsverzeichnis

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES....4
1.1 Allgemeine Lage des Plangebietes....4
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung....4

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN....5
2.1 Landesplanung....5
2.2 Regionalplanung....5
2.3 Flächennutzungsplanung....6
2.3 Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne....6

3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG....7
3.1 Städtebauliche Zielsetzung....7
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes....8
3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise....8
3.2.2 Verkehr....10
3.2.3 Immissionsschutz....11
3.2.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern....12
3.3 Belange von Natur, Landschaft und Klima....14
3.3.1 Allgemeines....14
3.3.2 Artenschutz....15
3.3.3 Ausgleichsmaßnahmen....19
3.4 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung....24
3.4.1 Werbeanlagen....24
3.4.2 Ordnungswidrigkeiten....24
3.5 Hinweise....24

4. VER- UND ENTSORGUNG....24

5. FLÄCHENBILANZ....26

6. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB....27
6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes....27
6.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne....27
6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes....30
6.3.1 Schutzgut Boden und Wasser....30
6.3.2 Schutzgut Fläche....33
6.3.3 Schutzgut Klima/Luft....33
6.3.4 Schutzgut biologische Vielfalt....34
6.3.5 Schutzgut Landschaft....37
6.3.6 Schutzgut Mensch....38
6.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter....39
6.3.8 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)....40

6.3.9 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante) 40
6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft 40
6.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes 46
6.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung 46
6.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring) 46
6.8 Ergebnis der Umweltprüfung 47
6.9 Zusammenfassung 47

7. VERFAHREN / ABWÄGUNG 49
7.1 Darstellung des Verfahrens 49
7.2 Chronologie des Verfahrens 49
7.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB 49
7.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB 49
7.5 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB 50
7.6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB 50
7.7 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a BauGB 50
7.8 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB 50

QUELLENVERZEICHNIS 52

ANLAGEN

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südöstlich der Stadt Visselhövede, südwestlich der Celler Straße (B 440) und umfaßt neben landwirtschaftlich genutzten Flächen auch Teilflächen des Gewerbegebiets Lehnsheide (ehem. Kaserne) (siehe Abb. 1). Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 93/6, 92/2, 90/2, 91/1 und Teile der Flurstücke 5/16, 97, 93/3 und 6/1 der Flur 7 der Gemarkung Visselhövede.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 10,8 ha.

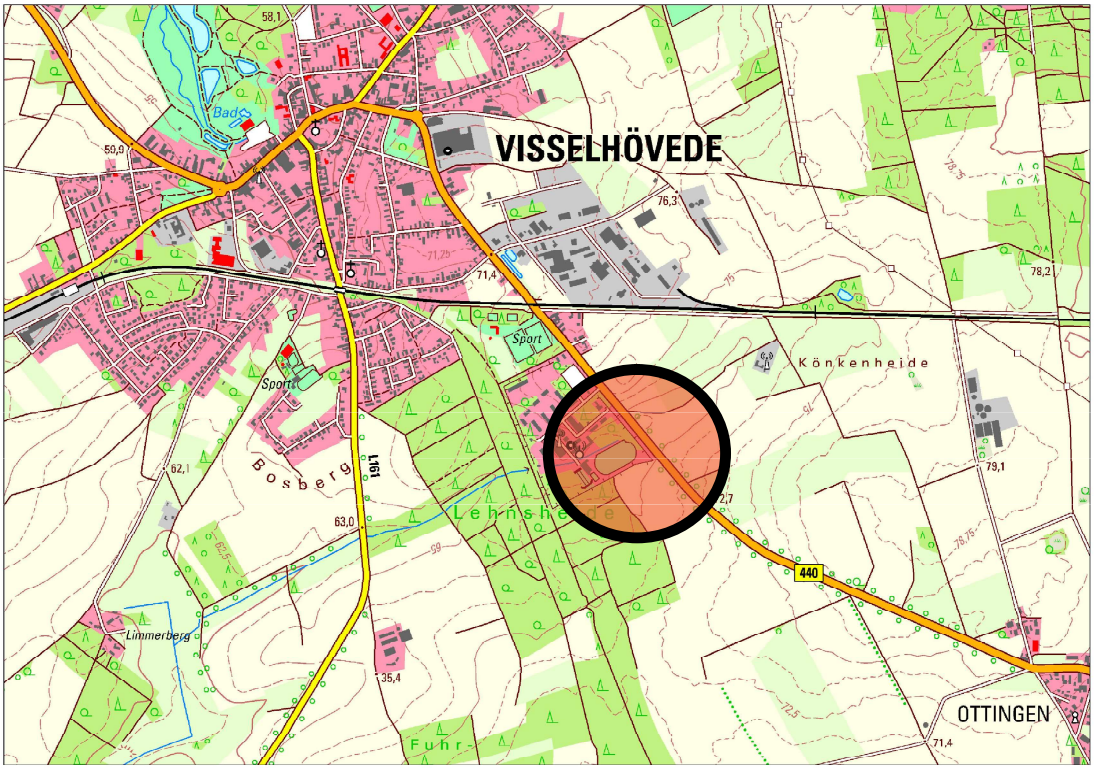


Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2017

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Der nördliche Teil wird von Flächen des Gewerbegebietes „Lehnsheide“ gebildet. Dieser Bereich ist durch bauliche Anlagen, Straßen, Park- und Lagerplätze zum großen Teil überbaut und versiegelt. Auf weiteren Teilbereichen steht Wald. Im Norden liegen weitere gewerblich genutzte Gebäude. Nordöstlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich noch eine Bebauung im Außenbereich.

Der südliche Teil des Plangebietes wird vollständig landwirtschaftlich genutzt. Südwestlich grenzen Waldbestände an. Im Süden und Osten ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landesplanung

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 wird die Stadt Visselhövede dem ländlichen Raum zugeordnet. Dort sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Vorrangig sind außerlandwirtschaftliche Erwerbsmöglichkeiten durch Erschließung und Förderung des vorhandenen Entwicklungspotentials zu erhalten und zu schaffen sowie neue Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Weiterhin ist ein differenziertes Angebot an qualifizierten Ausbildungs- und Arbeitsplätzen sowie Möglichkeiten der Weiterqualifizierung zu sichern und zu verbessern, unter anderem durch Stärkung der ansässigen kleinen und mittleren Betriebe und die Schaffung neuer Arbeitsplätze. Die zentralen Orte sollen durch Sicherung und Ausbau einer den regionalen Gegebenheiten entsprechenden und leistungsfähigen Infrastruktur gestärkt werden. Die vorhandenen Arbeitsstätten im produzierenden Gewerbe sowie im privaten und öffentlichen Dienstleistungsbereich sollen gesichert, weiterentwickelt und durch neue ergänzt werden. Die gewerbliche Wirtschaft soll insbesondere in solchen Teilräumen gefördert werden, deren Wirtschaftskraft und Infrastrukturausstattung erheblich unter dem Landesdurchschnitt liegen oder darunter abzusinken drohen oder in denen Wirtschaftszweige vorherrschen, die in besonderem Maße vom Strukturwandel betroffen oder bedroht sind.

Im zeichnerischen Teil des Landes-Raumordnungsprogramms sind für das Plangebiet keine Darstellungen enthalten.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Gewerbeentwicklung entspricht den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017.

2.2 Regionalplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) ist inzwischen neu aufgestellt und verabschiedet worden.
Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) ist die Stadt Visselhövede als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitstellen. Ebenso sollen sie ein ausreichendes Angebot für die Sicherung und Schaffung von Wohn- und Arbeitsstätten bereitstellen. Der Stadt Visselhövede ist zudem die Funktion als „Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von

Wohnstätten“ und „Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr“ zugewiesen.
Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm kommt dem Ausbau und der Neuansiedlung wachstums- und zukunftsorientierter Betriebe im ländlichen Raum ein besonderer Stellenwert zu. Die Stadt Visselhövede befindet sich in einem relativ strukturschwachen Raum. Daher ist die Stadt in besonderem Maße gefordert, sich mit den ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten zur Schaffung von Arbeitsstellen für die Bevölkerung auseinander zu setzen, um ein möglichst vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen zur Verfügung stellen zu können.

Für das Plangebiet enthält die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms, bis auf die Kennzeichnung der unbebauten Flächen als Vorsorgegebiet bzw. Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft keine Darstellungen. Westlich grenzt ein Vorbehaltsgebiet für Erholung und für die Forstwirtschaft an.
Die Abgrenzung des angrenzenden Vorbehaltsgebiets „Forstwirtschaft“ ist nicht parzellenscharf. In der verbindlichen Bauleitplanung wird ein ausreichender Abstand der Baugrenzen zum Wald, orientiert an den Baumhöhen und dem vorhandenen Waldrandaufbau, festgesetzt. Dabei ist eine Unterschreitung der Zielsetzung, von angrenzenden Waldflächen einen 50 m Abstand einzuhalten, möglich.

Durch die Bereitstellung von weiteren gewerblichen Bauflächen wird die Stadt Visselhövede ihrer Aufgabe gemäß den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms gerecht. Die Ziele der Raumordnung werden umgesetzt.

2.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Visselhövede stellt im bebauten Bereich der ehem. Kaserne gemischte und gewerbliche Bauflächen, ansonsten Flächen für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren durch ein 54. Verfahren geändert und stellt nun, da die Änderung bereits rechtswirksam ist, auf den unbebauten Flächen im Südosten gewerbliche Bauflächen und Eingrünung zur freien Landschaft dar.

2.3 Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75a überplant Teilbereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 75 „Gewerbegebiet Lehnsheide“. Dies betrifft u.a. die angrenzenden Gewerbegebiete und den Baugrenzenverlauf.
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 75a werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 75, soweit sie durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75a überdeckt werden, vollständig aufgehoben. In der Planzeichnung ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Auf dem Areal der ehem. Bundeswehrkaserne ist seit dem 15.01.2016 der Bebauungsplan Nr. 75 „Gewerbegebiet Lehnsheide“ rechtsverbindlich. Die Stadt benötigt weitere gewerbliche Grundstücke und hat dazu Flächen entlang der B 440 erworben.
Standortalternativen für eine Gewerbeentwicklung innerhalb des Kernortes von Visselhövede und somit auch im Umkreis des nördlich liegenden Gewerbegebietes „Celler Straße“ wurden im Rahmen der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes, die seit 15.10.2019 rechtswirksam ist, bewertet. Dabei wurde eine „Standortanalyse zur Gewerbeentwicklung in der Stadt Visselhövede (Kernort)“ erstellt (s. Quellenverzeichnis). Im Ergebnis sind die an das Gewerbegebiet „Celler Straße“ angrenzenden Flächen in nördliche Richtung für eine langfristige und großflächige Entwicklung geeignet. Südlich der Bahnlinie ist die Nähe zu Wohngebieten problematisch und somit für eine Flächendarstellung weniger geeignet. Andere Standorte am Stadtrand von Visselhövede waren ebenfalls wegen ihrer Nähe zu Wohngebieten oder einem Konfliktpotential zu landschaftlich wertvollen Flächen bzw. landwirtschaftlichen Betrieben wenig geeignet. Für die angestrebte kleinräumige und kurzfristige Entwicklung kommen somit im Moment nur die Flächen im Plangebiet in Betracht.

Für die Erschließung der Flächen im Plangebiet ist kein zusätzlicher Anschluss an die B 440 vorgesehen, sondern es soll das im ehem. Kasernengelände vorhandene Verkehrsnetz genutzt werden. Von der Zufahrt zum Gewerbegebiet aus (ehem. Einfahrt der Kaserne) wird eine neue Erschließungsstraße in südöstliche Richtung angelegt. Weiterhin wird ein Teil der inneren Fahrstraßen, die bisher nur von dem einzigen Grundstückseigentümer genutzt wurden, nun als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Damit soll eine weitergehende Nutzung der Flächen im vorhandenen Gewerbe- und Mischgebiet ermöglicht werden. Dabei soll die Vermarktung weiterer Gebäude und verschieden großer Grundstücke in die Wege geleitet werden.
Die vorhandenen Straßen werden in ihrer Breite übernommen und in Richtung der Mischgebietsflächen ergänzt. Die teilweise breiten Straßenquerschnitte beinhalten auch Raum für Stellplatzflächen und Gehwege.
Im westlichen Teil des Plangebietes, im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 75, werden für die Beseitigung des Oberflächenwassers Flächen für entsprechende Entsorgungsanlagen festgesetzt.

Auf den unbebauten Flächen im Plangebiet sind Emissionskontingente festgesetzt, die bewirken sollen, dass durch die Summe der Schallabstrahlung aller gewerblich genutzten Flächen an den umliegenden schutzbedürftigen Bebauungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden, bzw. diese nicht weiter erhöht werden. Gleichzeitig soll für die geplanten gewerblich genutzten Flächen die beabsichtigte Nutzung aus schalltechnischer Sicht gewährleistet werden. Eine interne

Gliederung ist erfolgt, indem Teilflächen des Gewerbe- bzw. Industriegebietes unterschiedlich hohe Emissionskontingente zugewiesen wurden.
Im Stadtgebiet von Visselhövede sind Gewerbegebiete ohne schalltechnische Einschränkungen ausgewiesen (z.B. der benachbarte Bebauungsplan Nr. 75 „Gewerbegebiet Lehnsheide“ und der Bebauungsplan Nr. 21 „Soltauer Straße-West“), so dass der Möglichkeit, nach § 1 Abs.4 Satz 2 BauNVO Gewerbe- und Industriegebiete untereinander zu gliedern, von der Stadt aktiv nachgekommen wurde.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den oben genannten Zielen der Stadt Visselhövede und den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 75.

Als Art der baulichen Nutzung werden in den unbebauten Flächen südlich des Gewerbegebietes Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Stadtrandlage sollen hier vorrangig produzierende Betriebe angesiedelt werden.
Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,8 wie in den angrenzenden Gewerbegebieten festgesetzt. Weiterhin wird eine Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt, um ausreichende bauliche Entwicklungen für Industrie- und Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Entlang den neu festgesetzten Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 werden Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO bzw. Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, um die bisher vorgesehene Nutzung für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe fortzusetzen.
Die Maße der baulichen Nutzung und ggf. die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse werden ebenfalls übernommen.

Entlang der neu festgesetzten Verkehrsflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 75 werden Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO bzw. Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, um die bisher vorgesehene Nutzung für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe des Bebauungsplanes Nr. 75 fortzusetzen.
Die Maße der baulichen Nutzung und ggf. die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse werden ebenfalls übernommen.

Innerhalb der Gewerbegebiete GE und GE1 sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (z.B. Gemeindehäuser, Jugendfreizeitheim, Fitnessstudios) allgemein zulässig.

Im Industriegebiet sind die im Sinne des § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebau-

ungsplanes, um eine uneingeschränkte Nutzung der Grundstücksflächen für gewerbliche Zwecke zu ermöglichen.

Im Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- *Bordelle oder bordellartig geführte Betriebe (Massagesalons o.ä.),*
- *selbständige Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie als Hauptnutzung,*
- *Schlachthöfe,*
- *Containerlagerplätze,*
- *Abfallbeseitigungsanlagen und Recyclinghöfe.*

Dieser Ausschluss ist erforderlich, um die Ansiedlung von großflächig störenden Nutzungen (z.B. ein komplettes Photovoltaikfeld) und Niveauabsenkungen (z.B. durch ein Bordell) zu vermeiden.
In den Gewerbe- und Mischgebieten sind aus diesen Gründen ebenfalls gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Bordelle oder bordellartig geführte Betriebe (Massagesalons o.ä.) nicht zulässig.

Innerhalb des Plangebietes sind Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des täglichen und des periodischen Bedarfs nur mit einer Verkaufsfläche bis zu 450 m² zulässig.
Hiermit soll vermieden werden, dass sich größere Einzelhandelsbetriebe außerhalb des Zentrums ansiedeln und die Kaufkraft aus dem Zentrum an den weiteren Ortsrand verlagert, damit die Funktion und die Attraktivität des Zentrums nicht gefährdet wird.

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO so definiert ist, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesrecht zu den Grundstücksgrenzen zulässig sind. Damit können für die gewerbliche Nutzung ausreichend große Gebäude errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes sind so festgesetzt, dass einerseits der vorhandene Bestand berücksichtigt ist, den Betrieben genügend „Spielraum“ für Erweiterungen bleibt und andererseits an den Verlauf der Baugrenzen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 75 angeschlossen wird.
Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 75 sind bisher im bebauten Bereich der ehem. Kaserne keine Verkehrsflächen festgesetzt. Durch die Festsetzung öffentlicher Straßen im Bebauungsplan Nr. 75a rücken einige Bestandsgebäude dicht an die geplante Verkehrsfläche heran. Ziel ist es, entlang der Verkehrsflächen langfristig den üblichen Grenzabstand von 3 m zu etablieren und bei einem Abriss der betroffenen Gebäude durchzusetzen. Sollte es jedoch im Bestand bei diesen Gebäuden nur zu Umplanungen oder Umnutzungen kommen und somit das Gebäude erhalten bleiben, soll es in diesen Fällen weiterhin möglich sein, die festgesetzte Baugrenze zu überschreiten, ohne das betroffene Gebäude in seinen Außenmaßen zurückbauen zu müssen. Ziel ist eine langfristige Steuerung, nachdem die Gebäude abgängig sind.

Im Südwesten des Plangebietes wird ein Abstand von 35 m zu den angrenzenden Waldflächen beachtet. Dieser Bereich setzt sich (von Westen gesehen) zusammen aus:

a) einer 10 m breiten Fläche zum Anpflanzen einer Strauchhecke,
b) einer 10 m breiten Zone (A), in der im südwestlichen Teil des Plangebietes Garagen gemäß § 12 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig sind. Stell- und Lagerplätze sind zulässig und
c) ein Streifen von 15 m als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit der allgemeinen Zulässigkeit von Nebenanlagen.

3.2.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße B 440 „Celler Straße“ an der bisherigen Zu- und Abfahrt des Gewerbegebietes Lehnsheide. Entlang der Bundesstraße sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 9 FStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße gem. § 9 (1) FStrG von baulichen Anlagen in Form von Hochbauten sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten. In der Baubeschränkungszone sind mit einem Abstand von 40 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße gem. § 9 (2) FStrG keine Werbeanlagen zu errichten, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße beeinträchtigen. Dies setzt sich bis in die südlichen Gewerbe- und Industriegebiete fort. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

Im Rahmen der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 75 wurde seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße angeregt, eine verkehrstechnische Untersuchung durchzuführen. Dieses Gutachten (Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert: Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 75 „Gewerbegebiet Lehnsheide“ in der Stadt Visselhövede, 01.2015) wurde mit dem Ergebnis erstellt, dass eine sehr gute Leistungsfähigkeit des Verkehrsablaufes erreicht wird und keine Signalregelung erforderlich ist. Weiterhin wurde festgestellt, dass bei Vollauslastung des Plangebietes und einer starken Zunahme des Verkehrs zukünftig ein Linksabbiegestreifen erforderlich wird. Bisher war hier eine Kaserne mit entsprechendem Verkehr vorhanden. Durch den derzeitigen Betrieb des Gewerbegebietes haben sich die Verkehre nur unwesentlich gesteigert, so dass auf die Einrichtung eines Abbiegestreifens bisher verzichtet werden konnte.
Da mit der Erschließung des Plangebietes über die vorhandene Ein- und Ausfahrt eine weitere Zunahme des Verkehrs prognostiziert wird, ist die Einrichtung einer Linksabbiegespur (bei Rückbau des bisherigen Rechtsabbiegers) in der B 440 vorgesehen.

Einige der vorhandenen Erschließungsstraßen im bestehenden Gewerbegebiet (Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 75) werden zukünftig als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um die Erreichbarkeit der dort angrenzenden Gewerbe- und Mischgebiete zu gewährleisten.

3.2.3 Immissionsschutz

Schallimmissionen:

Mit der Aufgabe der militärischen Nutzung auf dem Kasernengelände und der Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Stadt Visselhövede, sind auch die Geräuschimmissionen zu untersuchen.

Die Stadt Visselhövede setzt innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 75 im Norden ein Mischgebiet und im südlichen Bereich ein Gewerbegebiet fest. Da innerhalb des Mischgebietes auch eine Wohnnutzung zulässig ist, sind die Geräuschimmissionen, die durch den angrenzenden Sportlärm, Verkehrslärm auf der Bundesstraße 440 und der Zugstrecke Uelzen-Langwedel verursacht werden, zu ermitteln.
Hierfür ist eine schalltechnische Untersuchung (T&H Ingenieure 20.08.2014) erstellt worden. Dies betrifft den Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 75.

Die Berechnungen für den Verkehrslärm ergaben, dass teilweise die Orientierungswerte der DIN 18005 und der 16. BImSchV an der östlichen Plangebietsgrenze durch den Verkehr auf der Bundesstraße überschritten werden. Dies betrifft die Gewerbegebiete GE entlang der neu geplanten Erschließungsstraßen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 75. Daher wird die textliche Festsetzung dieses Bebauungsplanes übernommen, dass innerhalb eines gekennzeichneten Lärmpegelbereiches parallel zur nordöstlich verlaufenden Bundesstraße die Schlaf- und Kinderzimmer der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und –leiter auf der der Hauptverkehrsstraße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder wahlweise schallgedämmte Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen sind, um Beeinträchtigungen auf schutzwürdige Wohnbereiche auszuschließen. Für Bereiche, in denen die nächtlichen Beurteilungspegel 45 dB(A) nicht überschritten werden, kann auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage verzichtet werden. Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) sind auf der der Hauptverkehrsstraße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Bezüglich des Gewerbelärms ergaben die Berechnungen, dass die Immissionsrichtwerte am Tag und auch in der Nacht eingehalten werden. Lediglich bei Nachtfahrten kommt es im Einmündungsbereich bis zu einer Entfernung von ca. 40 m im Mischgebiet 3 zu Überschreitungen. Daher ist im Bebauungsplan weiterhin festgesetzt, dass hier schutzbedürftige Nutzungen ausgeschlossen werden, um ggf. erforderliche Anlieferungen bzw. Anfahrten zum Gewerbegebiet zu ermöglichen.

Damit hat die Stadt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes den Emissionsschutz ausreichend berücksichtigt. Im Rahmen des Bauantrages müssen Betriebe, die den Anforderungen des zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen und eine Ansiedelung im Plangebiet anstreben, die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen, schutzbedürftigen Bebauungen durch ein schalltechnisches Gutachten nachweisen. Somit ist sichergestellt, dass die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden. Die Abforderung des schalltechnischen Gutachtens hat jeweils durch die für den Immissionsschutz zuständige Behörde zu erfolgen.

Es wurde ein weiteres Gutachten zur Ermittlung der Emissionskontingente für den bisher unbeplanten Teilbereich des Plangebietes erstellt (T&H Ingenieure: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75a „Gewerbegebiet Lehnsheide Süd“ in Visselhövede, 23.05.2019). Dabei werden verschiedene Emissionskontingente für Teilflächen im Industriegebiet und im Gewerbegebiet GE1 ermittelt und festgesetzt.
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den gekennzeichneten Teilflächen angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 bis 6.00 h) überschreiten.
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.
Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb der Gewerbegebiets- und Industrieflächen des Bebauungsplanes Nr. 75 sowie 75a. Sie sind nicht binnenwirksam. Theoretisch können im festgesetzten Gewerbegebiet schutzbedürftige Nutzungen wie Betriebswohnungen als auch Büroräume entstehen. Die Berücksichtigung möglicher Schutzansprüche von Büros kann im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren stattfinden. Diese Nutzungen haben keinen Einfluß auf die Größe der festgesetzten Emissionskontingente. Diese bezieht sich nur auf Immissionsorte außerhalb der Bebauungsplangebiete und haben keine Wirksamkeit auf Immissionsorte innerhalb des Plangebietes.
Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtliche Verträge).

3.2.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

AM 1 - Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke

Innerhalb der südlichen und östlichen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist zur Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft eine Baum-Strauchhecke anzupflanzen. In der 8 m breiten Anpflanzfläche ist eine 5-reihige Baum-Strauchhecke, in der 9 m bzw. 13 m breiten Anpflanzfläche eine 6-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen.

Dabei sind folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	**Deutscher Name**	**Qualität**
Bäume		
Betula pendula	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
Fagus sylvatica	Rotbuche	3 j. v. S. 80/120
Quercus robur	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
Corylus avellana	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
Prunus spinosa	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
Rhamnus frangula	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
Rosa canina	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
Salix caprea	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 60/100 = 2-jährig von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 m x 1,50 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahren mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt von der Stadt in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes. Die Anpflanzungen sind vom zukünftigen Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

AM 2 - Anpflanzung einer Strauchhecke

Innerhalb der westlichen 10 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist zur Eingrünung des Plangebietes und zum Übergang zum angrenzenden Wald eine Strauchhecke anzupflanzen.
Die Details bezüglich der Artenauswahl und der Pflanzqualität sind der Tabelle AM 1 zu entnehmen.

Pflanzverband: Es ist eine Pflanze pro m² zu pflanzen. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahren mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt von der Stadt in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes. Die Anpflanzun-

gen sind vom zukünftigen Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

3.3 Belange von Natur, Landschaft und Klima

3.3.1 Allgemeines

Das Plangebiet beinhaltet zum Teil Flächen des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 75 „Gewerbegebiet Lehnsheide“, die als Misch- und Gewerbegebiet festgesetzt sind. Südlich des B-Planes Nr. 75 ist nun eine gewerbliche Erweiterung auf einer Ackerfläche vorgesehen. Zur Erschließung des Gebietes werden die im B-Plan Nr. 75 festgesetzten Misch- und Gewerbegebiete nun teilweise als Straßenverkehrsflächen und Regenrückhaltung überplant. Mit den zukünftigen Darstellungen erfolgt geringfügig eine Erhöhung der Versiegelungsmöglichkeit. Daraus resultieren erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Wasser sind mit der möglichen Bebauung und Versiegelung der südlich gelegenen landwirtschaftlichen Fläche verbunden. Im Randbereich beinhaltet der Acker einen Weg mit ruderalartigem Bewuchs. Mit der Beseitigung dieses Bestandes sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind mit der Errichtung baulicher Anlagen in der freien Landschaft zu erwarten. Ein Teil dieser entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen können durch die vorgesehenen Eingrünungen im Plangebiet kompensiert werden. Der weitere Ausgleichsbedarf wird auf externen Ausgleichsflächen kompensiert (siehe Kap. 3.3.3 Ausgleichsmaßnahmen). Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen als vollständig ausgeglichen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich zahlreiche Wald- und Grünflächen mit Gehölzbestand, die allesamt bereits mit dem B-Plan Nr. 75 in die Eingriffsregelung gestellt und kompensiert worden sind. Bei den vorhandenen Waldflächen im Plangebiet handelt es sich nicht mehr um Wald i.S. des NWaldLG, da mit Rechtskraft des B-Planes Nr. 75 eine Waldumwandlung bereits erfolgte. Im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 75 „Gewerbegebiet Lehnsheide“ ist entlang der südlichen Gebietsgrenze eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese wird mit der Erweiterung des Gewerbestandortes vollständig überplant. Die in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern neuanzulegende Baum-Strauchhecke ist jedoch in der Ausgleichbilanzierung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 75 berücksichtigt worden, sodass der Kompensationsumfang auch weiterhin flächengleich sicherzustellen ist. Dies geschieht mit der Verlegung der Anpflanzung nach Süden.

Südwestlich des Plangebietes sind Waldflächen mit Kiefernforsten und bodensauren Eichenmischwäldern in einer jungen Ausprägung vorhanden. Diese sind Teil eines weitläufigen Waldbereiches. Die Gehölzstrukturen sind vom geplanten Vorhaben nicht betroffen, da zwischen dem Plangebiet und dem Wald noch ein Forstweg in unterschiedlicher Breite vorhanden ist. Dieser ist jedoch waldrechtlich dem Wald i.S. des NWaldLG zuzuordnen, sodass direkt an das Plangebiet Wald angrenzt. In Niedersachsen existieren

keine gesetzlichen Abstandsregelungen zum Wald. Die Raumordnungspläne des Landes und des Kreises enthalten lediglich Abstandsempfehlungen von 100 m bzw. 50 m, welche jedoch in Einzelfällen unterschritten werden können. Bei Planungen an Waldrändern sind die Waldbelange und die Sicherheit der Bevölkerung zu berücksichtigen. Der angrenzende Wald beinhaltet zum einen vorwiegend Kiefern und zum anderen eine junge Aufforstung mit standortgerechten Laubbäumen. Waldbäume am Waldrand unterliegen einer allgemeinen Verkehrssicherungspflicht, sodass wohlmögliche Gefahren frühzeitig erkannt werden können. Trotz des derzeitigen Bewuchses mit zum Teil geringen Baumhöhen ist aufgrund der Aufforstung, ein Ast- oder Baumwurf nicht vollständig auszuschließen, zumal die Bäume zukünftig eine deutlich höhere Baumlänge aufweisen werden. Um die Belange des Waldes zu berücksichtigen und mögliche Gefahren ausschließen zu können, wird mit der Baugrenze ein Mindestabstand von 35 m eingehalten. In Teilbereichen verbreitert sich der Abstand bis auf 40 m, da zwischen dem Waldbaumbestand und der Plangebietsgrenze derzeit ein Forstweg vorhanden ist. Des Weiteren wird, um einen harmonischen bzw. natürlichen Übergang zum Wald zu erlangen, entlang der westlichen Plangebietsgrenze in einer Breite von 10 m eine Strauchhecke angepflanzt. Der verbleibende 25 m breite Streifen, zwischen Anpflanzfläche und Baugrenze, wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. In einer Breite von 10 m zur Anpflanzfläche sind Garagen gemäß § 12 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig, um die anliegenden Waldbelange zu berücksichtigen. In dem verbleibenden Streifen von 15 m, hin zur Baugrenze, werden lediglich Nebenanlagen allgemein zulässig sein. Mit diesen genannten Maßnahmen können zum einen der geforderte Mindestabstand von 35 m zum Wald eingehalten und zum anderen Beeinträchtigungen auf den angrenzenden Waldbestand ausgeschlossen werden.

3.3.2 Artenschutz

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und

Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es zur Betroffenheit relevanter Arten, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vorliegt, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potentiell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)

Säugetiere

Im Plangebiet ist ein Vorkommen von Fledermäusen nicht gänzlich auszuschließen. Nach den Begehungen im Jahr 2014 (IFÖNN GmbH) und einer erneuten Begehung im Jahr 2019 ist jedoch mit einem erheblichen Fledermausvorkommen in Form von Quartieren oder besonders wichtigen Jagdräumen nicht zu rechnen. Die Bäume gaben bei den Begehungen keine Hinweise auf Spalten, Höhlungen und abstehender Rinde. Es konnten keine Quartiere nachgewiesen werden. Für gebäudebewohnende Fledermäuse gibt es mit dem nördlichen Gebäudebestand sowie deren Nebenanlagen potentielle Quartierorte. Ein direkter oder indirekter Nachweis konnte an den Gebäuden bei den Begehungen jedoch nicht erbracht werden. Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt

bei der Beseitigung der Bäume sowie Abriss der Gebäude zu vermeiden, sind die Bäume vor der Rodung und die Gebäude vor dem Abriss oder Umbaumaßnahmen nochmals von einem Gutachter zu untersuchen. Sollten Tiere gefunden werden, sind diese fachgerecht zu bergen, ggf. zu versorgen und an geeigneter Stelle wieder aus zu wildern. Weiterhin sollten die Rodung sowie der Abriss außerhalb der fledermausaktiven Zeit erfolgen. Demnach kann eine Tötung bei der Durchführung der Planung und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel
Mit der Beseitigung des Gehölzbestandes sowie der Baufeldfreimachung der landwirtschaftlichen Fläche außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) kann eine Tötung von Vögeln ausgeschlossen werden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann demnach ebenfalls ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten
Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)
Säugetiere
Mit dem geplanten Vorhaben soll die gewerbliche Nutzung auf einer landwirtschaftlichen Fläche erweitert werden. Das Plangebiet ist durch die intensive landwirtschaftliche sowie gewerbliche Nutzung und die angrenzende Bundesstraße 440 bereits mit verschiedenen Störeinwirkungen, wie Geräusche und Lichtimmissionen vorbelastet. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass das Plangebiet im Verbund mit den angrenzenden Wäldern als Jagdareal genutzt wird. Die wesentlichen Jagdareale dürften jedoch außerhalb des Plangebietes liegen. Die betroffene Ackerfläche im Plangebiet wird vermutlich in den Randbereichen als Jagdhabitat genutzt. Mit den zukünftigen Anpflanzungen wird sich diese Situation nicht wesentlich verändern. Auch ein Überfliegen des Plangebietes wird zukünftig uneingeschränkt möglich sein. Im nördlichen Bereich des Plangebietes werden ebenfalls ausreichend Gehölzstrukturen bestehen bleiben, sodass Störungen auf lokale Populationen nicht zu erwarten sind. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel
Die Beseitigung von Gehölzen sowie die Bebauung von landwirtschaftlichen Flächen stellen grundsätzlich für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Die Eignung der Ackerfläche im Plangebiet wird jedoch durch die vorhandenen Störeinwirkungen, wie Bundesstraße, intensive landwirtschaftliche Nutzung und säumende Gehölzstrukturen deutlich eingeschränkt. Die Gehölzlebensräume werden durch die gewerbliche Nutzung eingeschränkt. Demnach kann lediglich ein Vorkommen von ubiquitären (weit verbreiteten) Arten nicht ausgeschlossen werden. Mit der Baufeldfreimachung sowie der Beseitigung der Bäume außerhalb der Brut- und Setzzeit können mögliche Störungen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Im Plangebiet sowie umliegend verbleiben ausreichend Gehölzlebensräume. Ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten
Auswirkungen auf das Störungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)
Fledermäuse
Einzelner Gehölz- sowie der Gebäudebestand im nördlichen Bereich des Plangebietes können einen potentiell geeigneten Lebensraum beinhalten. Ein Nachweis konnte im Jahr 2014 sowie 2019 nicht erbracht werden. Mit einem möglichen Umbau/Abriss des Gebäudebestandes und der Rodung von Bäumen wird ein potentiell geeigneter Lebensraum entfernt. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot liegt allerdings nur dann vor, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ist. In Bezug auf geeignete Ausweichlebensräume für baumbewohnende Arten sind umliegend auch im rechtskräftigen B-Plan Nr. 75 ausreichend ähnliche Vegetationsstrukturen vorhanden, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte dienen können. Mit den vorgesehenen Anpflanzungen werden zukünftig neue potentiell geeignete Lebensräume geschaffen. Vor Abriss- oder Umbaumaßnahmen am Gebäudebestand sowie der Beseitigung von Bäumen ist der Bestand auf mögliche Quartiere bzw. positivem Besatz von Fledermäusen zu untersuchen. Sollten bei der Untersuchung Quartiere ausgemacht werden, sind diese durch das Anbringen von künstlichen Nisthilfen für Fledermäuse im Plangebiet auszugleichen. Mit dieser Vorgehensweise kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel
Die landwirtschaftliche Fläche sowie die Gehölzstrukturen im Plangebiet eignen sich trotz ihrer Störeinwirkungen für einige weitverbreitete Arten als Brutplatz. Mit der Baufeldfreimachung der landwirtschaftlichen Fläche sowie der Beseitigung der Gehölze außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) kann eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten
Auswirkungen auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 (Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen)
Im Rahmen der vorgenommenen Biotoptypenkartierung wurde das Arteninventar vegetationskundlich begutachtet. Dahingehend sind keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenvorkommen innerhalb des Plangebietes festzustellen und zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Fazit
Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Baufeldfreimachung der landwirtschaftlichen Fläche sowie die Rodung der Gehölze außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) durchzuführen ist. Weiterhin sollte vorsorglich die Beseitigung der Bäume außerhalb der fledermausaktiven Zeit, im Zeitraum Ende November bis Ende Februar erfolgen. Zudem sind die Gehölze vor Rodung und die Gebäude vor Umbau- bzw. Abrissarbeiten auf möglichen Besatz von Fledermäusen zu untersuchen. Bei positivem Besatz sind weitere Maßnahmen, wie bergen, versorgen, auswildern und das Anbringen von künstlichen Nisthilfen für Fledermäuse durchzuführen.

Hinweis:
Alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des §19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sind auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen nicht sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß §19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Ein Teil des erforderlichen Ausgleichsbedarfes für die genannten erheblichen Beeinträchtigungen können innerhalb des Plangebietes in Form von Eingrünungsmaßnahmen zur freien Landschaft kompensiert werden. Entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze ist eine 8 m bzw. 9 m breite Baum-Strauchhecke vorgesehen. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist zum Übergang zum angrenzenden Waldbestand in einer Breite von 10 m eine Strauchhecke vorgesehen. Zur Beschreibung der Ausgestaltung und Umsetzung der Maßnahmen wird auf Kap. 3.2.4 „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ der Begründung verwiesen.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

- Flurstück 9/1 Flur 7 Gemarkung Buchholz - Anlage einer Streuobstwiese ca. 4.760 m²

Ein Teil des erforderlichen Ausgleichsbedarfes für die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter wird auf dem stadteigenen Flurstück 9/1 der Flur 7 in der Gemarkung Buchholz (siehe Anlage 2) erbracht. Die durchzuführende Ausgleichsmaßnahme ist dem Plangebiet zugeordnet. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet.

Auf dem genannten Flurstück sind neben einem vorhandenen Gehölzbestand von ca. 440 m² bereits Kompensationsmaßnahmen für das Bauvorhaben „Erweiterung Feuerwehrhaus Buchholz“ von ca. 155 m² berücksichtigt. Die Ausgleichsmaßnahme für die Erweiterung des Feuerwehrhauses beinhaltet ebenfalls die Anlage einer Streuobstwiese.

Bei der Anlage der Streuobstwiese sind Obstbäume regionaler Sorten der Qualität Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm zu verwenden. Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren und mit einem Verbissschutz zu versehen. Die Bäume sind in einem Pflanzraster von 8 x 8 m zu pflanzen.
Die Streuobstwiese ist als extensives Grünland, entweder als Mähwiese mit 1 - 2 Mähterminen pro Jahr (1. Mahd nach dem 15.06.) oder mit Beweidung (weniger als zwei Großvieheinheiten pro Hektar) zu nutzen. Das Mähgut ist abzufahren; mindestens eine Mahd innerhalb von 2 Jahren ist erforderlich. Eine Düngung des Grünlands ist nicht gestattet. Eine bedarfsgerechte Punkt-Düngung der Baumstandorte bleibt zulässig; ausgenommen ist eine Düngung mit Gülle, Klärschlamm und Gärresten/ Endprodukten aus Biogasanlagen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln aller Art ist nicht zulässig; in Einzelfällen ist das Einverständnis der unteren Naturschutzbehörde vorher einzuholen. Eine Beweidung wäre ausschließlich mit Schafen zulässig. Bei einer Beweidung sind dauerhafte Schutzmaßnahmen gegen mögliche Schäden der Obstbäume erforderlich. Die Streuobstwiese ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Auswahl regionale Obstsorten:

Äpfel	Birnen
Altländer Pfannkuchen	Conferencebirne
Boskoop	Gellerts Butterbirne
Bremervörder Winterapfel	Gute Graue
Coulons Renette	Madame Verte
Finkenwerder Prinz	Petersbirne
Holsteiner Cox	Speckbirne
Kneebusch	
Martini	Pflaumen, Zwetschgen und Renekloden
Prinzenapfel	
Purpurroter Cousinot	Bühler Frühzwetsche
Seestermüher Zitronenapfel	Hauszwetschge
Weißer Winterglockenapfel	Königin Victoria
Winterprinz	Oullins Reneklode
	Wangenheims Frühzwetschge
Süßkirschen	
Büttners Rote Knorpelkirsche	
Große Prinzessinkirsche	
Hedelfinger Riesenkirsche	

Kronprinz zu Hannover
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Zum Feldes Frühe Schwarze

- Flurstücke 18/3 u. 19/2 Flur 14 Gemarkung Visselhövede - Anlage einer Streuobstwiese ca. 2.675 m² und Schaffung eines Extensivgrünlandes ca. 27.855 m²

Auf den stadteigenen Flurstücken 18/3 und 19/2, der Flur 14 in der Gemarkung Visselhövede, sind zur Kompensation der entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen die Ausgleichsmaßnahmen „Anlage einer Streuobstwiese“ und „Schaffung eines Extensivgrünlandes“ vorgesehen. Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung wurde von einem privaten Einwender angeregt, welcher vor Ort zwei Biogas-BHKW und eine Nahwärmeversorgung benachbarter Liegenschaften betreibt, eine anliegende Fläche von ca. 3.500 m² für zukünftige Erweiterungen zu berücksichtigen und die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend anzupassen. Demzufolge ist nun die Anlage einer Streuobstwiese von ca. 2.675 m² und die Schaffung eines Extensivgrünlandes von ca. 27.855 m² vorgesehen.
Die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen auf den beiden Flurstücken sind dem Plangebiet zugeordnet. Die Umsetzung der Streuobstwiese erfolgt in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Umsetzung der Grünlandextensivierung erfolgt in der Bewirtschaftungsperiode nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Streuobstwiese ist in einer Breite von ca. 25 m entlang der südlich angrenzenden Eichenstraße anzulegen (siehe Anlage 3). Nördlich der Streuobstwiese sind die Flächen zukünftig als Extensivgrünland zu bewirtschaften.
Im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 75 „Gewerbegebiet Lehnsheide“ sind auf den beiden Flurstücken bereits Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt worden. Entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 19/2 ist in einer Breite von ca. 10 m die Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke (ca. 1.675 m²) durchgeführt worden. Auf dem Flurstück 18/3 ist entlang der östlichen Flurstücksgrenze, in einer Breite von ca. 28,5 m, die Anlage eines Blühstreifens/Sukzession (ca. 6.250 m²) angelegt worden.
Neben den beiden genannten Ausgleichsmaßnahmen werden die Flurstücke derzeit ackerbaulich genutzt. Südlich, entlang der Eichenstraße, ist derzeit in schmaler Ausdehnung eine Ackerbrache vorhanden. Diese Brache wurde vom Pächter aufgrund des Nachweises von entsprechenden Brachflächen angelegt. Ein wertvoller Pflanzenbestand konnte sich in den beiden Jahren nicht entwickeln, sodass auch in diesem Bereich eine Aufwertung der Biotopwertstufe möglich ist.

Bei der Anlage der Streuobstwiese von ca. 2.675 m² sind Obstbäume regionaler Sorten der Qualität Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm zu verwenden. Die Auswahl regionaler Sorten ist der Tabelle Streuobstwiese in Buchholz zu entnehmen.
Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren und mit einem Verbissschutz zu versehen. Die Bäume sind in einem Pflanzraster von 8 x 8 m zu pflanzen.

Die Streuobstwiese ist als extensives Grünland, entweder als Mähwiese mit 1 - 2 Mähterminen pro Jahr (1. Mahd nach dem 15.06.) oder mit Beweidung (weniger als zwei Großvieheinheiten pro Hektar) zu nutzen. Das Mähgut ist abzufahren; mindestens eine Mahd innerhalb von 2 Jahren ist erforderlich. Eine Düngung des Grünlands ist nicht gestattet. Eine bedarfsgerechte Punkt-Düngung der Baumstandorte bleibt zulässig; ausgenommen ist eine Düngung mit Gülle, Klärschlamm und Gärresten/ Endprodukten aus Biogasanlagen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln aller Art ist nicht zulässig; in Einzelfällen ist das Einverständnis der unteren Naturschutzbehörde vorher einzuholen. Eine Beweidung wäre ausschließlich mit Schafen zulässig. Bei einer Beweidung sind dauerhafte Schutzmaßnahmen gegen mögliche Schäden der Obstbäume erforderlich. Die Streuobstwiese ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Zusätzlich zur Anlage einer Streuobstwiese ist auf den beiden Flurstücken, in einer Flächengröße von ca. 27.855 m², eine Grünlandextensivierung durchzuführen. Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50; 1:50.000) ist auf den Flächen der Bodentyp Pseudogley-Braunerde vorhanden. Ziel ist es, auf den genannten Flächen den Boden auszuhagern und durch Bewirtschaftungsauflagen vollständig in ein Extensiv-Grünland umzuwandeln, bei dem sich ein erkennbarer Artenreichtum einstellt und Magerkeitszeiger den Bestand des Grünlandes dominieren.
Beide Flurstücke werden derzeit ackerbaulich bewirtschaftet. Um die Flurstücke zukünftig als Grünland nutzen zu können, sind die entsprechenden Flächen mit einer Einsaat für Extensiv-Grünland zu versehen. Dabei ist zertifiziertes Regio-Saatgut (Wildsaatgutmischung), wie z.B.:

- Fettwiese/Frischwiese aus dem Produktionsraum 1 der Firma Rieger-Hofmann GmbH (https://www.rieger-hofmann.de/sortiment/mischungen/wiesen-und-saeume-fuer-die-freie-landschaft/02-frischwiesefettwiese.html), Einsaatstärke 30 kg/ha oder 3 g/m²,
- Grundmischung „FLL RSM Regio“ der Region UG 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“ der Firma Saaten Zeller (http://www.saaten-zeller.de/regiosaatgut/ug-1), Einsaatstärke 30-50 kg/ha oder 3-5 g/m²,
- oder vergleichbares

zu verwenden. Das Wild-Saatgut ist mittels Füllstoff im Mischungsverhältnis von 1:10 mit konventionellem Saatgut in einer Mischung für mittlere Nutzungshäufigkeit, mit mindestens 4 Grasarten und geringen Weidelgras-Anteil sowie mit Klee, z.B. COUNTRY 2010 von der Deutschen Saatveredelung AG (https://www.dsv-saaten.de/) oder Vergleichbarem, in der Ansaatstärke 35 - 40 kg/ha einzusäen. Die Einsaat hat nach der guten fachlichen Praxis zu erfolgen.

Bewirtschaftungsauflagen:

1. Die in der Anlage 3 dargestellte Nutzfläche darf ausschließlich als Grünland bewirtschaftet werden.
   - Die Grünlandfläche darf erst ab dem 15. Juni eines jeden Jahres gemäht und maximal als zweischürige Mähwiese bewirtschaftet werden **oder**
   - ab dem 15. Juni gemäht und anschließend mit zwei Großvieheinheiten (GVE) pro Hektar (berechnet werden nur grasfressende Tiere) nachbeweidet werden (Mähweide) **oder**

- ab dem 01. Juni eines jeden Jahres als Standweide mit bis zu zwei Großvieheinheiten (GVE) pro Hektar (berechnet werden nur grasfressende Tiere) bewirtschaftet werden.
    - Zum Schutze der Tierwelt darf beim ersten Schnitt nur von einer Seite aus oder von innen nach außen gemäht werden.
    - Eine Zufütterung der Weidetiere ist nicht gestattet.
    - Die Weidetiere sind bis zum 20. Oktober eines jeden Jahres von der Nutzfläche zu nehmen (keine Winterweide).

2. Einzäunung nur mit ortsüblichem festen Weidezaun oder mobilem Elektrozaun. Portionsweide ist nicht gestattet. Keine Errichtung von Viehunterständen.
3. Das Mähgut ist im Laufe des Bewirtschaftungsjahres vollständig abzufahren und muss für den Fall einer Nichtverwertung ordnungsgemäß entsorgt werden.
4. Ein Ausmähen der Nutzflächen zur Grünlandpflege ist nach dem 01.09. eines jeden Jahres gestattet. Kleinere Mengen des dabei anfallenden Mähgutes können liegen bleiben. Größere Mengen sind abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen.
5. Walzen, Schleppen oder sonstige Maßnahmen zur Grünlandpflege sind nur bis zum 20.03. und nach dem 15.06. eines jeden Jahres gestattet.
6. Umbruch und/oder Fräsen mit Neuansaat, Schlitzeinsaat und ähnliches sind nicht gestattet. Zulässig bleibt die Nachsaat als Übersaat ab dem 15.06. eines jeden Jahres.
7. Die Oberflächengestalt des Bodens (Bodenrelief) darf nicht verändert werden. Kuppen und Senken (auch zeitweilig wasserführend) sind im derzeitigen Zustand zu belassen.
8. Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen dürfen nicht durchgeführt werden. Die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Grüppen und Gräben per Hand bleibt zulässig in der Zeit vom 01.09. bis 01.03. eines jeden Jahres.
9. Eine Beregnung der Nutzflächen ist unzulässig.
10. Eine Entzugs-Düngung mit mineralischen Düngestoffen mit 50 kg N/ 20 kg P/ 40 kg K pro Hektar und Jahr oder mit Festmist ist bis zum 20.03. und nach dem 15.06. gestattet.
11. Silage- und Futtermieten dürfen nicht angelegt werden. Kein Lagern von Rundballen und ähnliches.
12. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zugelassen. Bei extremem Befall kann nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Tipula-Bekämpfung durchgeführt werden.
13. Eine Änderung der Nutzungstermine ist nur in begründeten Fällen und nur ausnahmsweise möglich, wenn die Unbedenklichkeit durch vorherige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt wurde.
14. Sofern die Entwicklung der Pflanzen- oder Tierwelt nicht den laut Umweltbericht gewollten Verlauf nimmt oder die Ansiedlung von streng geschützten Tierarten dies erforderlich macht, können Bewirtschaftungsauflagen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde geändert werden.

Nach der Durchführung der oben beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen gelten die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen als vollständig kompensiert.

3.4 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 80 und 84 NBauO werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften bezüglich Werbeanlagen und Außenbeleuchtung festgesetzt. Das Plangebiet liegt angrenzend zur freien Landschaft. Die Werbeanlagen, die bereits in der Bauhöhe eingeschränkt sind, sollen sich deshalb so weit wie möglich in das Landschaftsbild einfügen.

3.4.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.

3.4.2 Ordnungswidrigkeiten

Um Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften als Ordnungswidrigkeiten ahnden zu können, wurde in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs.5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

3.5 Hinweise

Für die Flächen im Plangebiet findet z.Zt. die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (LGLN RD Hameln-Hannover) statt. Da das Ergebnis erst in geraumer Zeit vorliegt, wird vorsorglich folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:
"Beim Fund von Kampfmitteln (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Visselhövede oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen."

4. VER- UND ENTSORGUNG

- **Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land.
Die Löschwasserversorgung wird durch geeignete Maßnahmen (Zisternen, Hydranten u.ä.) sichergestellt und mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz der Stadt Visselhövede. Die Abwässer werden zur Kläranlage der Stadt geleitet.

Die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers von den Grundstücken erfolgt durch eine Regenwasserrückhaltung und gedrosselte Ableitung. Hierfür ist ein Entwässerungskonzept für das Niederschlagswasser, mit einer Ermittlung der Niederschlagsmengen, von einem Fachbüro erarbeitet worden. Im Plangebiet sind entsprechend große Flächen für die Entsorgung zur Regenwasserrückhaltung festgesetzt. Der Standort befindet sich im Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 75 „Gewerbegebiet Lehnsheide“. Um das gesammelte Oberflächenwasser zum eigentlichen Regenwasserrückhaltebecken an der Westseite des Gewerbegebietes leiten zu können, ist die Anlage von Regenwasserkanälen notwendig. Für diese werden im Plangebiet Flächen für Leitungsrechte zugunsten der Stadt Visselhövede festgesetzt.
Aus den vorliegenden Antragsunterlagen ist ersichtlich, dass hier zu allen Seiten Unterhaltungswege berücksichtigt worden sind. Die Gesamtgröße der Fläche und somit das Stauvolumen hat sich in der Entwurfsplanung nicht verändert. Im Entwurf der 1. Öffentlichen Auslegung waren auch die vorhandenen in Ost-West-Richtung verlaufenden Rückhaltegräben festgesetzt. Darum besteht hier eine geringe Abweichung in der Flächenbilanz. Die Bauausführung des Rückhaltebeckens betrifft die wasserrechtliche Detailplanung und somit die Durchführung des Bebauungsplanes. Im Vergleich zu den bisher zulässigen Lagerflächen und Stellplätzen ist die Alternative eines Regenrückhaltebeckens in diesem Bereich für die Stadt die ökologischere. Somit ergibt sich mit der zwischen Wald und Gewerbe liegenden Wasserfläche ein Pufferbereich unterschiedlicher Nutzungen.
Für das bestehende Plangebiet gibt es bereits eine Einleitungserlaubnis. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die neue Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer wird im weiteren Verfahren zur Entwicklung des Gebietes bei der Durchführung der Planung vom Fachbüro in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde beantragt.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Avacon Netz GmbH.
Das bereits vorhandene Stromnetz zur Versorgung bereits bestehender Gebäude im nördlichen Teil des Plangebietes ist Eigentum der Behrens Familien GmbH & Co. KG und wird als Kundenanlage weiter genutzt. Die Fa. Behrens hat die swb Services AG & Co. KG mit der Betriebsführung der Stromversorgungsanlagen beauftragt.

- **Wärmeversorgung**

Die Wärmeversorgung der bestehenden Gebäude auf der gesamten Liegenschaft der ehem. Kaserne einschließlich des Plangebietes erfolgt über bereits verlegte Nahwärmenetze mit einer zentralen Kesselanlage in einem vorhandenen Heizwerk. Die Fa. Behrens hat die bestehenden Wärmeversorgungsanlagen an die swb Services AG & Co. KG. verpachtet und alle Aufgaben zur kompletten Wärmeversorgung der bestehenden Gebäude auf die Pächterin übertragen.

- **Abfallentsorgung**

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg. Die Abfallsatzung des Landkreises Rotenburg (Wümme) ist zu beachten.

5. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Tab. 2 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	**ha**
Industriegebiet (GI)	3,3
Gewerbegebiet (GE)	4,1
Mischgebiet	0.80
Straßenverkehrsfläche	1,88
Davon Fläche zum Anpflanzen (im GE und GI)	0,46
Fläche für Entsorgungsanlagen	0,72
Bruttobauland	**10.8**

6. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1 a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Visselhövede beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75a „Gewerbegebiet Lehnsheide Süd“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung von weiteren Industrie- und Gewerbeflächen zu schaffen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die gewerbliche Entwicklung am südöstlichen Stadtrand fortgesetzt werden. Die geplante Zufahrt erfolgt von der ehemaligen Einfahrt des Kasernengeländes, sodass ausgewiesene Misch- und Gewerbegebiete in bestehendem Bebauungsplan Nr. 75 z.T. als Straßenverkehrsfläche überplant werden. Zudem werden im westlichen Teil des Plangebietes Flächen für die Oberflächenwasserbeseitigung vorgesehen, welche ebenfalls im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 75 liegen.
Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Vorgaben für die städtebauliche Entwicklung, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Erweiterungsmaßnahmen, die Erhaltung und Existenzsicherung und auch die Neuansiedlung von Betrieben zu schaffen, die bestehenden Arbeitsplätze zu erhalten und neue Arbeits- und Ausbildungsstätten zu ermöglichen.

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den Inhalten und verfolgten städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes wird auch auf Punkt 3.1 „Städtebauliche Zielsetzung“ der Begründung verwiesen.

6.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Für die Erarbeitung des Umweltberichts sind, auf das Vorhaben bezogen, neben den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Rechtsvorschriften und Fachpläne relevant:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz, TA Lärm, DIN 18005,
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (2015).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Über die in § 1 BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinaus ist der 5. Kapitel des Bundesnaturschutzgesetzes von Bedeutung. In diesem Abschnitt werden Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten geregelt.

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- *den Schutz der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
- *den Schutz der Lebensstätten und Biotope der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten sowie*
- *die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wildlebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes.*

Für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG trifft das Bundesnaturschutzgesetz in § 44 BNatSchG besondere Regelungen. Der Schutz umfasst die wild lebenden Tiere und Pflanzen im o. g. Sinne sowie auch die europäischen Vogelarten einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Das NAGBNatSchG enthält einige Niedersachsen bezogene Abweichungen und Ergänzungen zum BNatSchG.

Bundesimmissionsschutzgesetz, TA Lärm, DIN 18005

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und, soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, auch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden, zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.
Die TA Lärm und die DIN 18005 geben Richt- bzw. Orientierungswerte für zulässige Schallbelastungen vor.

Durch die umliegenden verkehrlichen Nutzungen und die gewerbliche Nutzung im Plangebiet sind Schallimmissionen zu erwarten.

Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (LRP, 2015)

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Karte I: Arten und Biotope
Das Plangebiet beinhaltet im Wesentlichen Biotoptypen von sehr geringer bis geringer Bedeutung. Im Bereich des ehemaligen Kasernengeländes sind zudem Gehölzstrukturen von mittlerer und hoher Bedeutung vorhanden. Westlich außerhalb des Plangebietes befinden sich verschiedene Waldformen mit einer mittleren Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Karte II: Landschaftsbild
Das Plangebiet ist in Teilbereichen dem Siedlungsbereich der Stadt Visselhövede zugeordnet. Die südlich gelegene Ackerfläche befindet sich in einer strukturarmen Ackerlandschaft, welche von geringer Bedeutung ist. Auf dem ehemaligen Kasernengelände ist bereits mit einem Sendemast eine wesentliche überlagernde Beeinträchtigung und Gefährdung für das Landschaftsbild vorhanden. Die westlich, außerhalb des Plangebietes, gelegenen Wälder liegen in einem Bereich mit kleinräumigen Wechseln verschiedener Nutzungen, Biotoptypen und Strukturen, welche insgesamt von mittlerer Bedeutung sind.

Karte III: Boden
Nach dem LRP befindet sich die Ackerfläche in einem Suchraum für Plaggenesch. Demnach beinhaltet das Plangebiet zum Teil einen Boden mit natur- und kulturgeschichtlicher Bedeutung.

Karte IV: Wasser- und Stoffretention
Nach dem LRP werden für einzelne Randbereiche des Plangebietes Gebiete mit hoher Grundwasserneubildung und geringer bis mittlerer Nitratauswaschungsgefährdung dargestellt, jedoch mit ungünstiger Nutzung (Acker/Grünland).

Karte V: Zielkonzept
Das Plangebiet beinhaltet für den Bereich des ehemaligen Kasernengeländes keine Zielvorgaben. Für die südliche Ackerfläche ist die Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und / oder für abiotische Schutzgüter vorgesehen.

Karte VI: Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft
Der LRP stellt für das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen keine Schutzgebiete oder -objekte dar.

Weitere Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Biotoptypenkartierung im Jahr 2014 im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 75 „Gewerbegebiet Lehnsheide“ der Stadt Visselhövede und Ergänzungen/Überprüfungen im Jahr 2018, gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016),
- Kartenserver LBEG (http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?lang=de),
- Niedersächsische Umweltkarte (https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/),
- Ingenieurgeologisches Büro Underground: BV B-Plan Nr. 75, Lehnsheide Süd in Visselhövede, September 2019.
- T & H Ingenieure GmbH: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75a „Gewerbegebiet Lehnsheide Süd“ in Visselhövede, Bremen Mai 2019.

6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Ist-Zustand (Basisszenario), bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung sowie die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

6.3.1 Schutzgut Boden und Wasser

Boden

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit der Fallingbosteler Lehmplatten. Gemäß der Geologischen Karte von Niedersachsen (1:500.000) bilden durch Schmelzwasserablagerungen entstandene Sande und Kiese des Drenthe-Stadiums der Saale-Kaltzeit den oberflächennahen Untergrund. Die vorherrschenden Bodentypen im Plangebiet sind nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50; 1:50.000) vom Stand: 13.11.2017, Podsol-Braunerde, Pseudogley-Braunerde und Kolluvisol, unterlagert von Gley.
Die Podsol Braunerde ist ein durch Sande beeinflusster Boden mit einer sehr hohen Durchwurzelbarkeit und einer schlechten Wasserhaltekapazität. Die Pseudogley-Braunerde ist ein tiefgründiger schwach staunässebeeinflusster Boden mit einem sehr hohen Wasserspeichervermögen und einer sehr hohen Durchwurzelbarkeit. Der Kolluvisol unterlagert von Gley ist ein Bodentyp, dessen bodenbildende Prozesse sich indirekt auf das menschliche Wirken zurückverfolgen lassen. Durch z.B. fehlenden Bewuchs kann in Folge von Niederschlagsereignissen Oberbodenmaterial abgetragen, sich in Senken ablagern und der Kolluvisol entsteht. Der unterlagerte Gley ist ein grundwassergesättigter Boden. Das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotential ist im Plangebiet als sehr gering bis gering zu bewerten.
Im Plangebiet ist eine Baugrunduntersuchung mit Kleinrammbohrungen (KRB) erfolgt (Ingenieurgeologisches Büro underground, 2019). Es sind 18 Bohrungen zwischen 3,0

m und 7,0 m unter Geländeoberkante (GOK) durchgeführt worden. Die Bohrungen zeigen, dass der Baugrund, abseits von Fahrwegen, oberflächlich aus einem Oberbodenhorizont mit einer Mächtigkeit von 0,3 bis 0,5 m besteht. Unterhalb des Oberbodens folgen bis 0,9 m mächtige aufgefüllte, bzw. gewachsene Sande. Anschließend folgen bis zur Endteufe von 7,0 m u. GOK Geschiebeböden (Geschiebelehm und -sand) überwiegend steifer Konsistenz. Die vorhandenen Fahrwege beinhalten eine 0,15 m mächtige Asphaltdecke, welche teils aufgefüllte Sande, Natursteinschotter bzw. keinen Aufbau aufwies. Im Bereich der Tartanbahn wurde ein 0,35 m mächtiger Unterbau nachgewiesen, der aus Beton, Asphalt und Schotter besteht. Unterlagert wird diese Abfolge von organischen Schluffen und/oder Sanden. Ab einer Tiefe zwischen 0,50 m u. GOK bzw. 1,40 m u. GOK treten auch hier die oben genannten Geschiebeböden auf.
Die Nutzungen und Vorbelastungen der angetroffenen Böden sind im Plangebiet sehr unterschiedlich. Im nördlichen Bereich des Plangebietes mit dem ehemaligen Kasernengelände sind die Bodentypen bereits wesentlich bebaut und versiegelt. Der südliche Bereich beinhaltet eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Aufgrund der Nutzungen dürften die Eigenschaften und Strukturen der Böden als anthropogen überformt gelten. Dennoch wird in der Karte „Schutzwürdige Böden in Niedersachsen“ (1:50.000) für den südlichen Bereich des Ackers ein Wölbacker dargestellt. Dieser stellt einen kulturgeschichtlich schutzwürdigen Boden dar, welcher durch die mittelalterliche Bodenbewirtschaftung mittels eines Beetpflugs entstanden ist. Mit diesem Pflug wurde auf langgestreckten Ackerstreifen der Boden in der Mitte zusammengeführt. Dadurch entstand eine besondere Bodenoberfläche, die bis zu einem Meter über die Umgebung hinausragte. In dem hier betroffenen Bereich ist dieses besondere Oberflächenrelief aufgrund der langjährigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung weitestgehend verloren gegangen. Demzufolge sind die typischen Ausprägungen eines Wölbackers vor Ort nicht mehr erkennbar. Dennoch handelt es sich um einen schutzwürdigen Boden, welcher entsprechend zu berücksichtigen ist.
Bei einer Nichtdurchführung der Planung stehen die südlichen Flächen weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Die gegenwärtigen Bodenfunktionen würden bestehen bleiben. Das nördliche Plangebiet könnte, gemäß dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 75, als Misch- und Gewerbegebiet überbaut werden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung
Das nördliche Plangebiet beinhaltet mit Gebäuden und Straßen bereits bebaute Bereiche, bei denen die Bodentypen ihre Bodenwerte und -funktionen bereits nahezu vollständig verloren haben. Der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 75 „Gewerbegebiet Lehnsheide“ sieht für diesen Bereich des Plangebietes Misch- und Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,8 vor. Mit der zukünftigen Festsetzung als Straßenverkehrsfläche erfolgt geringfügig eine Erhöhung der Versiegelungsmöglichkeit. Bisher ist im Bereich des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 75 eine Versiegelung bis maximal 80 % zulässig, zukünftig wird dort mit der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche eine Versiegelung von bis zu 100 % zulässig sein. Dies betrifft auch die vorgesehene Fläche für Entsorgungsanlagen. Dort ist ebenfalls bisher nur eine Versiegelung bis maximal 80 % zulässig. Mit der Errichtung eines Regenrückhaltebeckens erfolgt zukünftig eine Abgrabung im gesamten Bereich. Mit diesen Änderungen sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Der südliche Teil des Plangebietes wird landwirt-

schaftlich als Acker genutzt. Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes in südlicher Richtung werden zukünftig mehr Flächen mit baulichen Anlagen bebaut sein. Während der Bauphase werden aller Voraussicht nach Abgrabungen und Aufschüttungen von Böden erfolgen. Dementsprechend ergeben sich zu den erheblichen Beeinträchtigungen der Straßenverkehrsfläche auch erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung, der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche. Versiegelter Boden verliert dahingehend vollständig seine Funktionen als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktion), seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen. Hierfür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt laut Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen (1:50.000) vom 17.06.2019, 50 - 350 mm/a und ist demnach von sehr gering bis hoch eingestuft. Die hohen Grundwasserneubildungsraten sind auf der derzeitigen Ackerfläche nachgewiesen worden. Die Gefährdung des Grundwassers wird als gering eingestuft. Nördlich des Sportplatzes verläuft von Ost nach West ein Entwässerungsgraben mit einer Betonsohle. Weitere Oberflächengewässer sind im Plangebiet sowie umliegend nicht vorhanden. Im Rahmen der durchgeführten Baugrunduntersuchung (Ingenieurgeologisches Büro underground, 2019) konnte in den Bohrlöchern kein Wasser nachgewiesen werden. Aufgrund der oberflächennah auftretenden bindigen Böden sind Stauwasserstände bis auf Höhe der Geländeoberfläche möglich. Nach der Hydrogeologischen Karte – Lage der Grundwasseroberfläche (1:50.000) vom 01.01.2008 liegt der Grundwasserstand bei ~ + 60 m bis 62,5 m NHN und somit ca. 10 bis 12,5 m unter Geländeoberkante.
Bei einer Nichtdurchführung der Planung kann das Niederschlagswasser auf dem Acker ungehindert vor Ort versickern. Im Bereich des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 75 ist eine Versickerung auf den Grundstücken vorgesehen.

<u>Bewertung, Auswirkungen der Planung</u>
Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist eine Versickerung aufgrund von Bebauungen nicht mehr ungehindert möglich. Dennoch ist dort eine Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen. Auf der Ackerfläche ist derzeit eine uneingeschränkte Versickerung des Niederschlagswassers gegeben. Mit dem geplanten Vorhaben und der damit verbundenen Flächenversiegelung kann das Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes nur noch eingeschränkt vor Ort versickern. Nach der Baugrunduntersuchung ist eine Niederschlagsversickerung im Plangebiet nicht zu empfehlen, da oberflächennah Geschiebelehme nachgewiesen werden konnten. (Ingenieurgeologisches Büro underground, 2019)
Demnach soll das anfallende Niederschlagswasser in einem Regenrückhaltebecken zurückgehalten und anschließend gedrosselt in den nächsten Vorfluter eingeleitet werden. Mit der Verringerung der Grundwasserneubildung ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich.

6.3.2 Schutzgut Fläche

Die Stadt Visselhövede hat eine Flächengröße von insgesamt ca. 159 km². Der Anteil der landwirtschaftlichen Flächen ist mit ca. 67 %, verglichen mit dem Landesdurchschnitt Niedersachsens von 60,1 %, überdurchschnittlich. Der Anteil der Siedlungsfläche liegt mit etwa 3,2 % deutlich unter dem niedersächsischen Durchschnitt von ca. 8,5 %. Der durchschnittliche Versiegelungsgrad, d.h. der Anteil der versiegelten Böden an der Gesamtfläche der Stadt Visselhövede beträgt 4,48 % (Stand: 07.06.2017), gemäß der Karte „Grad der Bodenversiegelung auf Gemeindeebene“ (1:500.000).
Ohne die Durchführung der Planung würde sich der Versiegelungsgrad der Stadt Visselhövede derzeit nicht erhöhen. Im landesweiten Vergleich ist die Versiegelung in der Stadt Visselhövede als gering zu bezeichnen, aktuell sind in Niedersachsen 6,4 % der Landesfläche versiegelt.
Bei einer Nichtdurchführung der Planung stünden der Stadt und den ansässigen Betrieben keine zusätzlichen gewerblichen Flächen zur wirtschaftlichen Entwicklung zur Verfügung, die zwingend erforderlich sind. Demnach würden höchstwahrscheinlich andere Bereiche versiegelt werden, die für den Naturhaushalt weitaus wertvoller sind.

Bewertung, Auswirkungen der Planung
Mit dem geplanten Vorhaben wird im Plangebiet ein höherer Versiegelungsgrad dauerhaft zugelassen. Demnach erhöht sich auch der Versiegelungsgrad in der Stadt Visselhövede. Dennoch wird ein Standort überplant, welcher zum Teil Bebauungen beinhaltet sowie an ein bestehendes Gewerbegebiet angrenzt und als Erweiterung dienen soll. Aufgrund der angrenzenden baulichen Vorbelastung und der erforderlichen Ausweisung von weiteren Gewerbe-/Industriegebieten, bei denen bei Nichtdurchführung ein neuer Standort entwickelt werden müsste, ist die Versiegelung von landwirtschaftlichen Flächen als vertretbar anzusehen. Der Stadt Visselhövede stehen derzeit keine alternativen Flächen für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung.

6.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt südlich des Stadtkernes von Visselhövede und beinhaltet zum einen eine Ackerfläche und zum anderen bereits bebaute und versiegelte Flächen auf dem ehemaligen Kasernengelände. Die vorhandene Ackerfläche sowie die Gehölze im Plangebiet dienen im Zusammenhang mit dem westlich angrenzenden Waldgebiet und den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen als großflächige Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete.
Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die südlichen Flächen im Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und somit der Frischluft im Ort dienen. Die nördlichen Flächen sind bereits teilweise mit dem B-Plan Nr. 75 als Misch- und Gewerbegebiet überplant. Ein Teilbereich ist bereits bebaut und versiegelt.

Bewertung, Auswirkungen der Planung
Durch die zukünftig zulässige Bebauung und Versiegelung im Plangebiet werden zudem ehemaligen Kasernengelände, welches als Misch- und Gewerbegebiet überplant ist,

landwirtschaftliche Flächen versiegelt und bebaut. Während der Bautätigkeit könnten sich aufgrund von Baumaschinen temporär höhere Immissionsbelastungen ergeben. Die Beeinträchtigungen auf das lokale Klima aufgrund von Bebauungen und Versiegelungen können durch die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und die anliegenden Waldgebiete kompensiert werden. Die Wälder und landwirtschaftlichen Flächen fungieren auch zukünftig als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete und sorgen für einen guten Luftaustausch. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind nicht zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.3.4 Schutzgut biologische Vielfalt

Pflanzen

Die zeichnerische Darstellung der Biotoptypen ist der Anlage 1 zu entnehmen. Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich bereits mit Gebäuden/Hallen (ON) bebaut und wird von zahlreichen Zuwegungen mit Stellplätzen (OVS/OV/OVP) durchquert. Die noch nicht bebauten Flächen sind überwiegend mit Gehölzen bestanden, wobei größere Flächen ursprünglich als Wald eingemessen wurden. Um Wald i.S. des NWaldLG handelt es sich bei dem Bestand im Plangebiet jedoch nicht mehr, da mit Rechtskraft des B-Planes Nr. 75 bereits eine Waldumwandlung erfolgte. In der Biotoptypenkartierung wird der Bestand noch als Eichenmischwald (WQ), Sonstiger Sukzessionswald (WP) und Kiefernforst (WZK) definiert, wobei waldrechtlich dort kein Wald i.S. NWaldLG mehr vorhanden ist. Der kartierte Eichenmischwaldbestand besteht vorwiegend aus den Baumarten Eiche, Birke, Buche, Erle und Esche, vereinzelt kommen auch Fichte oder Kiefer vor. Der Sukzessionswald beinhaltet ausschließlich Erlen. Im Kiefernforst kommt neben der Kiefer auch in einzelnen Bereichen Eiche, Birke, Esche, Fichte und Lärche vor. An den Gebäuden befinden sich Flächen aus Scher- und Trittrasen (GR), sowie repräsentativer Gehölzbestand (HEB/HBE). Des Weiteren sind im nördlichen Bereich des Plangebietes ein Sportplatz (PSP) sowie eine kleine Grünlandfläche (GI) vorhanden. Im südlichen Bereich ist vorwiegend eine Ackerfläche (A) vorhanden, die im Randbereich von Ruderalfluren (UR) zu angrenzenden Nutzungen abgegrenzt wird. Südlich wird das Plangebiet von einem unbefestigten landwirtschaftlichen Weg umgrenzt. Dieser führt westlich des Plangebietes nach Norden zum ehemaligen Kasernengelände. Der Weg beinhaltet neben den Fahrspuren eine Ruderalflur (OVW/UR). Westlich des Weges befinden sich Kiefernforste (WZK) und bodensaure Eichenmischwälder in einer jungen Ausprägung (WQj). Östlich verläuft die Bundesstraße 440 (OVS). Entlang der Straße sind unregelmäßig verteilt Einzelbäume (HBE) vorhanden. Auf der gegenüberliegenden Seite der B 440 sowie südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich weitläufige landwirtschaftliche Ackerflächen (A).
Ohne die Durchführung der Planung würde der südliche Bereich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die nördlichen Flächen sind bereits teilweise mit dem B-Plan Nr. 75 als Misch- und Gewerbegebiet überplant. Ein Teilbereich ist bereits bebaut und versiegelt.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2012) in fünf Wertstufen.

Wertstufe 5 (kurz: W 5) = Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung, W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung, W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung, W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung; W 1 = Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung; E = Baum- und Strauchbestände (Ersatzpflanzung).

Biotoptyp	**Wertstufe Ist-Zustand**	**Wertstufe Soll- Zustand**	**Kompensa-tionsbedarf**
Innerhalb des Plangebietes *bereits mit rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 75überplant und in die Eingriffsregelung gestellt:*			
- *Zierhecke (BZH)*	1	*1*	
- *Beet (ER)*	1	*1*	
- *Befestigter Graben (FGX)*	1	*1*	
- *Artenarmes Intensivgrünland (GI)*	2	*1*	
- *Scher- und Trittrasen (GR)*	1	*1*	
- *Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)*	E	*1*	
- *Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)*	E	*1*	
- *Baumhecke (HFB)*	3	*1*	
- *Strauch-Baumhecke (HFM)*	3	*1*	
- *Sonstiger Gebäudekomplex (ON)*	1	*1*	
- *Parkplatz (OVP)*	1	*1*	
- *Straße/Sonstige befestigte Fläche (OVS/OF)*	1	*1*	
- Weg / Ruderalflur (OVW/UR)	1/3	*1*	
- *Sportplatz (PSP)*	1	*1*	
- *Ruderalflur (UR*)	3	*1*	
- *Halbruderaler Gras- und Staudenflur (UH)*	3	*1*	
- *Sonstiger Sukzessionswald (WP)*	3	*1*	
- *Eichenmischwald (WQ)*	4/5	*1*	
- *Kiefernforst (WZK)*	3	*1*	
Südl. Erweiterungsfläche, in die Eingriffsregelung zu stellen:			
- *Acker (A)*	1	*1*	-
- *Weg/Ruderalflur (OVW/UR)*	1/3	*1*	*ca. 1.115 m²*
Außerhalb des Plangebietes			
- *Acker (A)*	*1*	*1*	
- *Einzelstrauch (BE)*	*E*	*E*	
- *Zierhecke (BZH)*	*1*	*1*	
- *Beet (ER)*	*1*	*1*	
- *Befestigter Graben (FGX)*	*1*	*1*	
- *Artenarmes Intensivgrünland (GI)*	*2*	*2*	
- *Scher- und Trittrasen (GR)*	*1*	*1*	
- *Allee/Baumreihe (HBA)*	*E*	*E*	
- *Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe*			

Biotoptyp	Wertstufe Ist-Zustand	Wertstufe Soll- Zustand	Kompensationsbedarf
(HBE)	*E*	*E*	
- *Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)*	*E*	*E*	
- *Baumhecke (HFB)*	*3*	*3*	
- *Strauch-Baumhecke (HFM)*	*3*	*3*	
- *Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet (OED)*	*1*	*1*	
- *Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)*	*1*	*1*	
- *Sonstiger Gebäudekomplex (ON)*	*1*	*1*	
- *Parkplatz (OVP)*	*1*	*1*	
- *Straße/Sonstige befestigte Fläche (OVS/OF)*	*1*	*1*	
- *Weg/Ruderalflur (OVW/UR)*	*1/3*	*1/3*	
- *Sportplatz (PSP)*	*1*	*1*	
- *Ruderalflur (UR)*	*3*	*3*	
- *Bodensaurer Eichenmischwald (WQ)*	*4/5*	*4/5*	
- *Bodensaurer Eichenmischwald (junge Ausprägung (WQj)*	*4*	*4*	
- *Fichtenforst (WZF)*	*3*	*3*	
- *Kiefernforst (WZK)*	*3*	*3*	

Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich zahlreiche Wald- und Grünflächen mit Gehölzbestand, die allesamt mit dem B-Plan Nr. 75 bereits in die Eingriffsregelung gestellt und kompensiert worden sind. Bei den vorhandenen Waldflächen im Plangebiet handelt es sich nicht mehr um Wald i.S. des NWaldLG, da mit Rechtskraft des B-Planes Nr. 75 eine Waldumwandlung bereits erfolgte. Im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 75 „Gewerbegebiet Lehnsheide“ ist entlang der südlichen Gebietsgrenze eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese wird mit der Erweiterung des Gewerbestandortes vollständig überplant. Die in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern neu anzulegende Baum-Strauchhecke ist jedoch in der Ausgleichbilanzierung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 75 berücksichtigt worden, sodass der Kompensationsumfang auch weiterhin flächengleich sicherzustellen ist. Dies geschieht mit der Verlegung der Anpflanzung nach Süden. Entlang des zukünftigen Gewerbestandortes sind an der östlichen, südlichen und westlichen Plangebietsgrenze des B-Planes Nr. 75a neue ca. 8 m bis 10 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. In diesen Flächen sind die Anpflanzungen von Baum-Strauchhecken sowie Strauchhecken von insgesamt ca. 6.625 m² vorgesehen. Demzufolge kann der Ausgleich für den Wegfall der Eingrünung aus dem B-Plan Nr. 75 von ca. 890 m² flächengleich kompensiert werden.
Mit der südlichen Erweiterung des Gewerbestandortes ergeben sich lediglich mit der Überplanung des Weges mit ruderalartigem Bestand zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Die weiteren Biotopstrukturen sind von geringer Bedeutung. Für das Schutzgut Pflanzen sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Tiere

Die Lebensraumbedeutungen der betroffenen Flächen sind als gering zu bezeichnen. Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 75 wurde der nördliche Teil des Plangebietes (ehemaliges Kasernengelände) auf potentiell vorkommende Arten untersucht (IFÖNN GmbH, 2014). Dabei war kein Bestand von lokalen Populationen von den nachgewiesenen oder potentiell vorkommenden Artengruppen besonders betroffen. Der Verlust des Waldes als Waldlebensraum für die genannten Arten wurde durch die Neuaufforstung kompensiert, sodass die Beseitigung von Wald im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 75 keine erheblichen Schäden hervorgerufen hat. Mit der Erweiterung des Gewerbestandortes ist im Wesentlichen eine Ackerfläche betroffen. Ackerflächen stellen für eine Vielzahl von Offenlandarten, wie u.a. Feldlerche, Wachtel, Rebhuhn und Schafstelze einen potentiellen Lebensraum dar. Durch den angrenzenden Wald und Gehölzbestand, zu denen die meisten Offenlandarten arttypisch einen Abstand einhalten, ist ein Vorkommen von den genannten Offenlandarten nicht zu erwarten. Weitere Störeinflüsse, wie die intensive landwirtschaftliche Nutzung, die angrenzende Bundesstraße, die nördlich gelegene Sportanlage sowie gewerbliche Nutzung schränken die Eignung als Lebensraum zusätzlich ein. Im westlich angrenzenden Waldbestand hat vor geraumer Zeit eine Neuaufforstung mit Jungbaumbestand stattgefunden, sodass mit dem geplanten Vorhaben Störungen auf den angrenzenden Wald bzw. Lebensräume ausgeschlossen werden können. Des Weiteren sind diese Bestände vom Vorhaben unberührt und stehen auch weiterhin uneingeschränkt in ihrer ökologischen Bedeutung zur Verfügung. Wertvolle Lebensräume werden mit der Planung nicht in Anspruch genommen.
Ohne die Durchführung der Planung würde der südliche Bereich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die nördlichen Flächen sind bereits teilweise mit dem B-Plan Nr. 75 als Misch- und Gewerbegebiet überplant. Ein Teilbereich ist bereits bebaut und versiegelt.

Bewertung, Auswirkungen der Planung
Erhebliche Beeinträchtigungen sind mit dem geplanten Vorhaben aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung für das Schutzgut Tiere nicht zu erwarten. Die Ackerfläche ist in ihrer Eignung als Fortpflanzungsstätte für Offenlandarten aufgrund der angrenzenden Wälder und Einzelbäume nicht geeignet. Während der Bautätigkeit können zeitweilig größere Störeinflüsse aufgrund von Lärm und Staub im Plangebiet auftreten. Um einen mit dem geplanten Vorhaben möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt ausschließen zu können, sind bei der Durchführung der Planung Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe Kap. 3.3.2 Artenschutz).

6.3.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand der Stadt Visselhövede. Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 75a soll der angrenzende Gewerbestandort in südlicher Richtung auf einer Ackerfläche erweitert werden. Die nördlich gelegene Sportanlage sowie das ehemalige Kasernengelände, welches mit dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 75 als Misch- und Gewerbegebiet überplant wurde, beinhaltet noch zahlreichen Gehölzbestand, welcher das Plangebiet gut durchgrünt. Planungsrechtlich sind jedoch nur in

den Randbereichen zur angrenzenden freien Landschaft Gehölzstrukturen festgesetzt. Östlich grenzt an das Plangebiet die Bundesstraße 440 an, an der sich beidseitig der Fahrbahn ungleichmäßig Einzelbäume befinden. Westlich wird das Landschaftsbild durch die angrenzenden Wälder gegliedert. Die umliegenden Gehölzstrukturen durchgrünen den Landschaftsraum und werten ihn deutlich auf. Ansonsten wird das Landschaftsbild in südlicher Richtung von weitläufigen landwirtschaftlichen Flächen geprägt.
Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde im südlichen Bereich des Plangebietes die landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt. Die nördlichen Flächen sind bereits mit dem B-Plan Nr. 75 als Misch- und Gewerbegebiet überplant. Ein Teilbereich ist bereits bebaut und versiegelt.

Bewertung, Auswirkungen der Planung
Während der Bauzeit könnten sich aufgrund von Baufahrzeugen kurzzeitig höhere Lärm-immissionen ergeben. Zudem werden während der Bauphase der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar sein. Das Plangebiet ist mit dem nördlich bebauten Bereich bereits deutlich baulich vorbelastet und wird ansonsten intensiv landwirtschaftlich genutzt. Demzufolge ist das Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Landschaft im Wesentlichen von geringer Bedeutung. Mit der Errichtung von baulichen Anlagen in der freien Landschaft sind grundsätzlich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft verbunden. Demnach sind mit der Erweiterung des Gewerbestandortes in die freie Landschaft hinein erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Mit den vorhandenen westlichen Waldflächen und Gehölzstrukturen entlang der B 440 sind im nahen Umfeld des Plangebietes bereits Eingrünungen vorhanden, die eine weitreichende Sichtminderung herbeiführen. Mit den vorgesehenen Anpflanzflächen im Plangebiet mit einer Breite von 8 m bis 10 m sind auch Eingrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich vorgesehen, die die resultierenden erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft deutlich mindern werden.

6.3.6 Schutzgut Mensch

Wohnumfeld

Der nördliche Teil des Plangebietes umfasst Flächen des Gewerbegebietes „Lehnsheide“. Dieser Bereich ist durch bauliche Anlagen, Straßen, Park- und Lagerplätze zum größten Teil überbaut und versiegelt. Das Wohnumfeld wird jedoch vorwiegend durch die angrenzenden Waldbereiche und durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung im südlichen Teilbereich geprägt.

Immissionen

Durch die große Entfernung zu vorhandenen Wohnnutzungen im nördlichen Teil des angrenzenden Gewerbegebietes „Lehnsheide“ sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Schallemissionen aus dem Geltungsbereich zu erwarten.
Aufgrund der umliegenden Emissionsquellen und der geplanten Nutzungen wurde ein Gutachten eingeholt, um die Auswirkungen der Verkehrs-und Gewerbelärmemissionen

festzustellen und durch Festsetzungen zu berücksichtigen. Im Plangebiet werden für die geplanten Gewerbe-/ Industriegebiete schalltechnische Minderungsmaßnahmen durch Lärmkontingente festgesetzt.

Erholung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (2005) sowie der Entwurf des RROP (2019) stellen für das Plangebiet keine besonderen Erholungsfunktionen dar. Nach dem RROP (2005) beinhaltet die Ackerfläche ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft. Im Entwurf des RROP (2019) wird für den Bereich ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Die westlich angrenzenden Wälder beinhalten Vorbehaltsgebiete für Erholung und Wald.

Bewertung, Auswirkungen der Planung
Das Wohnumfeld ist bereits heute durch die vorhandene gewerbliche Nutzung vorgeprägt. Des Weiteren stellen die geplante gewerbliche Nutzung und die Bundesstraße weitere emissionsrelevante Einschränkungen dar, die durch Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Auswirkungen vom Plangebiet auf die Umgebung sind nicht zu erwarten. Der südliche Bereich des Plangebietes beinhaltet eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Demnach sind dem Plangebiet keine besonderen Erholungsfunktionen zuzuordnen. Die umliegenden Wälder und die freie Landschaft stehen auch zukünftig uneingeschränkt der Erholung zur Verfügung. Mit einer Eingrünung des Plangebietes lassen sich weitere Beeinträchtigungen auf die umliegende Erholungsfunktion minimieren. Demzufolge lassen sich mit dem geplanten Vorhaben und Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch ableiten.

Bezüglich der Immissionsbelastungen wird auch auf Punkt 3.2.3 „Immissionsschutz“ der Begründung verwiesen.

6.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind, bis auf die vorhandene Bebauung im nördlichen Teilbereich, innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung
Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

6.3.8 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

Beeinträchtigungen des Schutzgutes	⇒ Wirkung auf das Schutzgut
Boden und Wasser	**Tiere und Pflanzen**
Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben, Einbringen von Fremdmaterialien innerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes, Straßenverkehrsfläche	Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teillebensräumen
	Landschaft
	Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches
	Klima/Luft
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubentwicklung
Landschaft	**Mensch**
Verstärkte technische Überprägung des Landschaftsraumes, Immissionsbelastungen	Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens

6.3.9 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde das Plangebiet im südlichen Teil weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und im nördlichen Bereich ohne die Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen eine wenig effektive Nutzung und Vermarktung der vorhandenen gewerblichen Flächen erfahren.

6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bau- und Naturschutzrecht sind durch § 18 BNatSchG miteinander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz gemäß § 1a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§15 BNatSchG). Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem ein Standort gewählt wurde,

- der im nördlichen Bereich bereits eine Infrastruktur besitzt und durch bauliche Anlagen und versiegelte Flächen stark vorbelastet ist,
- der als Lebensraum für Pflanzen und Tieren überwiegend eine sehr geringe Bedeutung besitzt,

- der zum Teil landwirtschaftlich geprägt ist,
- der in Bezug auf das Landschaftsbild durch umliegende Wälder und Bäume zum Teil gut sichtverschattet wird,
- der im Lärmband der Bundesstraße 440 liegt,
- der sich am Siedlungsrand mit einiger Distanz zu Wohnbebauungen befindet, und
- der bereits ausgebaute Wege nutzt.

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen:

- Eingrünungsmaßnahmen durch Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- Emissionskontingente im geplanten Gewerbe- und Industriegebiet, die eine Obergrenze der möglichen Schallbelastung festlegen.

Schutzgut / Wirkfaktor	**Beeinträchtigungen**
Schutzgut Boden	
Überbauung / Versiegelung von Boden (Gewerbe-/Industriegebiet, Straßenverkehrsfläche)	Baubedingt: Die Bauarbeiten (Lagerung von Baumaterialien, Baustellenverkehr) führen zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtungen. Nach Bauende sind Bodenverdichtungen durch Lockerung des Bodens zu minimieren. ➔ *Keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen*
	Anlagenbedingt: Durch die Versiegelung / Bebauung entsteht ein Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen von Boden ➔ *Erhebliche Beeinträchtigung*
Schutzgut Wasser	
Überbauung von unbebauten Flächen (Gewerbe-/Industriegebiet, Straßenverkehrsfläche)	Baubedingt: Während der Bauphase sind keine Auswirkungen zu erwarten. ➔ *Keine erhebliche Beeinträchtigung*
	Anlagenbedingt: Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und der Versickerungsfähigkeit von Boden ➔ *Erhebliche Beeinträchtigung*
Schutzgut Klima/Luft	
Überbauung von unbebauten Flächen (Gewerbe-/Industriegebiet, Straßenverkehrsfläche)	Baubedingt: Während der Bauphase könnten sich geringfügig höhere Immissionsbelastungen (durch Baumaschinen) ergeben ➔ *Keine erhebliche Beeinträchtigung*
	Anlagenbedingt: Es sind umliegend großräumige Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebiete vorhanden ➔ *Keine erhebliche Beeinträchtigung*
Schutzgut biologische Vielfalt	
Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen	Baubedingt: Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und dem

(Gewerbe-/Industriegebiet, Straßenverkehrsfläche)	Fehlen von wertvollen Ökosystemen sind baubedingte Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. ➔ *Keine erhebliche Beeinträchtigung*
	Anlagenbedingt: Kleinflächig Biotoptypen von mittlerer Bedeutung betroffen ➔ *Erhebliche Beeinträchtigung*
Schutzgut Landschaft	
Errichtung baulicher Anlagen in der freien Landschaft (Gewerbe-/Industriegebiet, Straßenverkehrsfläche)	Baubedingt: Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar und stellen eine temporäre Beeinträchtigung dar. ➔ *Keine erhebliche Beeinträchtigung*
	Anlagenbedingt: Errichtung von baulichen Anlagen in der freien Landschaft ➔ *Erhebliche Beeinträchtigung*
Schutzgut Mensch	
Planung eines Gewerbe-/Industriegebiet	Baubedingt: Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar. ➔ *Keine erhebliche Beeinträchtigung*
	Anlagenbedingt: Es werden weitere bauliche Anlagen errichtet und neue Arbeitsplätze geschaffen. Unzuträgliche Immissionen sind nicht zu erwarten. ➔ *Keine erhebliche Beeinträchtigung*

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden und Wasser (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung, Einbringen von Fremdmaterialien und Verringerung der Grundwasserneubildung),
- des Schutzgutes Pflanzen (durch den Verlust von ruderalartigen Strukturen) und
- des Schutzgutes Landschaft (Errichtung baulicher Anlagen in der freien Landschaft)

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar. Die Ausgleichsmaßnahmen werden unter Kap. 3.3.3 „Ausgleichsmaßnahmen“ der Begründung beschrieben.

Der sich aufgrund der Planung ergebende Ausgleichsbedarf wird unter Berücksichtigung der vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie 1994 herausgegebenen "Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" neu berechnet (aktualisierte Fassung, MU: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2006).

Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Schutzgut Boden

Plangebiet gesamt: ca. 108.020 m²
davon:

- Mischgebiet (MI 1 & MI 3): ca. 7.830 m² (davon ca. 7.830 m² bereits mit rechtsverbindlichem B-Plan Nr. 75 als MI überplant) (kein zusätzl. Kompensationsbedarf)
- Gewerbegebiet: ca. 19.325 m² (davon ca. 19.325 m² bereits mit rechtsverbindlichem B-Plan Nr. 75 als GE sowie 115 m² Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern überplant) (kein zusätzl. Kompensationsbedarf)
- Gewerbegebiet (GE 1): ca. 22.430 m²
  - davon ca. 2.310 m² Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Industriegebiet: ca. 32.610 m²
  - davon ca. 4.315 m² Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Straßenverkehrsfläche: ca. 18.680 m² (davon ca. 15.520 m² bereits mit rechtsverbindlichem B-Plan Nr. 75 als MI und GE mit max. Versiegelung von 80 % überplant)
- Flächen für Entsorgungsanlagen, hier Regenrückhaltung: ca. 7.145 m² (davon ca. 7.145 m² bereits mit rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 75 als GE überplant)

Gewerbegebiet (GE 1)
Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung im Gewerbegebiet wird von der höchstzulässigen Versiegelung von 80 % ausgegangen.

ca. 22.430 m² davon ca. 2.470 m² (schutzwürdiger Boden "Wölbacker") = ca. 19.960 m²

ca. 19.960 m² x 0,8 = ca. 15.970 m² (normaler Boden)

ca. 2.470 m² x 0,8 = ca. 1.980 m² (schutzwürdiger Boden)

Industriegebiet
Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung im Industriegebiet wird von der höchstzulässigen Versiegelung von 80 % ausgegangen.

ca. 32.610 m² davon ca. 30.985 m² (schutzwürdiger Boden "Wölbacker") = ca. 1.625 m²

ca. 1.625 m² x 0,8 = ca. 1.300 m² (normaler Boden)

ca. 30.985 m² x 0,8 = ca. 24.790 m² (schutzwürdiger Boden)

Straßenverkehrsfläche
Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung in der Straßenverkehrsfläche wird von einer Versiegelung von 100 % ausgegangen.

ca. 18.680 m² - ca. 15.520 m² (GE & MI B-Plan Nr. 75) = ca. 3.160 m²

ca. 3.160 m² davon ca. 1.315 m² (schutzwürdiger Boden "Wölbacker") = ca. 1.845 m² (normaler Boden) ca. 15.520 m² x 0,8 = ca. 12.420 m² (max. Versiegelung B-Plan Nr. 75) ca. 15.520 m² - ca. 12.420 m² = ca. 3.100 m²
Fläche für Entsorgungsanlagen, hier Regenrückhaltung Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung in der Fläche für Entsorgungsanlagen wird von einer Versiegelung von 100 % ausgegangen. Bisher vollständig als GE mit einer Versiegelungsmöglichkeit von max. 80 % überplant. ca. 7.145 m² x 0,8 = ca. 5.720 m² (nach B-Plan Nr. 75 bisherige Versiegelungsmöglichkeit) ca. 7.145 m² - 5.720 m² = ca. 1.425 m²
Betroffenes Schutzgut: Boden und Wasser Gewerbegebiet (GE 1) Ausgleichsfaktor: 1:0,5 (normaler Boden) Ausgleichsbedarf: ca. 15.970 m² x 0,5 = ca. 7.985 m² Gewerbegebiet (GE 1) Ausgleichsfaktor: 1:1 (schutzw. Boden) Ausgleichsbedarf: ca. 1.980 m² x 1,0 = ca. 1.980 m² Industriegebiet (GI) Ausgleichsfaktor: 1:0,5 (normaler Boden) Ausgleichsbedarf: ca. 1.300 m² x 0,5 = ca. 650 m² Industriegebiet (GI) Ausgleichsfaktor: 1:1 (schutzw. Boden) Ausgleichsbedarf: ca. 24.790 m² x 1,0 = ca. 24.790 m² Straßenverkehrsfläche Ausgleichsfaktor: 1:0,5 (normaler Boden) Ausgleichsbedarf: ca. 1.845 m² + ca. 3.100 m² = ca. 4.945 m² x 0,5 = ca. 2.475 m² Straßenverkehrsfläche Ausgleichsfaktor: 1:1 (schutzw. Boden) Ausgleichsbedarf: ca. 1.315 m² x 1,0 = ca. 1.315 m² Fläche für Entsorgungsanlagen Ausgleichsfaktor: 1:0,5 (normaler Boden)

Ausgleichsbedarf: ca. 1.425 m² x 0,5 = ca. 715 m² **Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden/Wasser insgesamt ca. 39.910 m²**
Intern: ca. 4.620 m² - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (AM 1 & AM 2): ca. 4.620 m² (ca. 6.625 m² - ca. 2.005 m² Schutzgut Pflanzen) Extern: ca. 35.290 m² - Flurstück 9/1 Flur 7 Gemarkung Buchholz; Ausgleichsmaßnahme Anlage einer Streuobstwiese ca. 4.760 m² - Flurstücke 18/3 u. 19/2 Flur 14 Gemarkung Visselhövede; Ausgleichsmaßnahmen Anlage einer Streuobstwiese ca. 2.675 m² und Schaffung eines Extensivgrünlandes ca. 27.855 m²

Schutzgut Pflanzen

Die im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 75 südlich festgesetzte Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist flächengleich zu kompensieren. Die ursprünglich festgesetzte Fläche umfasst eine Flächengröße von ca. 890 m². Diese wird innerhalb des Plangebiets mit der vorgesehenen Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern kompensiert.
Die Überplanung der ruderalartigen Strukturen im Wegeraum von ca. 1.115 m² wird ebenfalls in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern kompensiert. Die festgesetzten Anpflanzflächen betragen insgesamt ca. 6.740 m², von denen bereits 115 m² im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 75 als Anpflanzfläche festgesetzt und nicht für den zusätzlichen Ausgleich anrechenbar sind. Demnach kann im Plangebiet ein interner Ausgleich von ca. 6.625 m² erbracht und der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Pflanzen von insgesamt ca. 2.005 m² (ca. 890 m² + ca. 1.115 m²) vollständig im Plangebiet kompensiert werden.

Schutzgut Landschaft

Die Beeinträchtigung auf das Schutzgut Landschaft werden mit der Eingrünung des Plangebiets kompensiert.

Der Ausgleich für die mit dem geplanten Vorhaben im Plangebiet verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Landschaftsbild erfolgen zum einen innerhalb des Plangebietes durch Eingrünungsmaßnahmen am Rand zur freien Landschaft und zum anderen außerhalb des Plangebietes auf externen Ausgleichsflächen. Die Details zu den Anpflanzungsmaßnahmen im Plangebiet sind dem Kap. 3.2.4 „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ zu entnehmen. Die Beschreibung der externen Ausgleichsmaßnahmen sind im Kap. 3.3.3 „Ausgleichsmaßnahmen“ beschrieben.

6.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes

Potenzialflächen für eine Gewerbeentwicklung im Kernort von Visselhövede und auch im Umkreis des Gewerbegebietes „Celler Straße“ wurden im Rahmen der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes analysiert und hinsichtlich einer Umsetzung geprüft (s. auch Standortanalyse zur Gewerbeentwicklung). Die in der Analyse als am besten geeignetste Fläche dient einer langfristigen Entwicklung, bei der aufgrund vieler Grundstückseigentümer zahlreiche Gespräche bezüglich eines möglichen Erwerbs geführt werden müssen und eine langfristige Planungsphase im Hinblick der Erschließung auf die Stadt zukommt. Des Weiteren hat die Stadt auch weitere Flächen auf eine Verfügbarkeit überprüft. Die Stadt konnte sich in diesem Zuge die Flächen im südlichen Teil des Plangebietes sichern. Parallel dazu wurde seitens des Eigentümers des Gewerbegebietes „Lehnsheide“ signalisiert, dass dieser eine öffentliche Erschließung der ehemaligen Kaserne befürworte, um derzeit ungenutzte Teilareale zu veräußern bzw. zu erschließen. Dahingehend besteht seitens der Stadt die Möglichkeit, die Ausnutzung des vorhandenen Gewerbegebietes zu verbessern und einen weiteren Bereich im Eigentum der Stadt bereitzustellen. Durch die vorhandene Anbindung und teilweise vorhandene Erschließung innerhalb der ehemaligen Kaserne kann der Anschluss des neuen Gewerbegebietes über die vorhandene Verkehrsinfrastruktur der ehem. Bundeswehrkaserne abgewickelt werden. Somit muss keine neue Zufahrt von der Bundesstraße aus angelegt werden, was bereits in Vorgesprächen seitens des Straßenbaulastträgers als keine geeignete Lösung angesehen wurde. Insgesamt bietet sich somit eine kurzfristige Chance zur Fortentwicklung und Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes, für eine Ansiedlung kleiner und mittlerer gewerblicher Betriebe in den nächsten Jahren. Planungsalternativen vergleichbarer Art bestehen insofern nicht.

6.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Für die Ermittlung der zu erwartenden Schallbelastungen wurden technische Rechen- und Simulationsverfahren angewendet. Die Biotoptypenkartierung erfolgte auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung.

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben ergaben sich keine Probleme.

6.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)

- Überprüfung der gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4 umgesetzten Anpflanzungen auf der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ (AM 1 und AM 2) zu Beginn der Vegetationsperiode und im 3. Jahr nach Anpflanzung. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Überprüfung wird nach 7 Jahren zum letzten Mal durchgeführt und dokumentiert.

Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Visselhövede zu hinterlegen.

- Die externen Ausgleichsmaßnahmen „Anlage einer Streuobstwiese“ auf dem Flurstück 19/2 der Flur 14 in der Gemarkung Visselhövede sowie auf dem Flurstück 9/1 der Flur 7 in der Gemarkung Buchholz sind zu Beginn der Pflanzperiode, im 3. Jahr nach Anpflanzung und nach 7 Jahren zum letzten Mal zu überprüfen. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Visselhövede zu hinterlegen.
- Die Entwicklung der externen Ausgleichsmaßnahme „Grünlandextensivierung“ auf den Flurstücken 18/3 und 19/2 der Flur 14 in der Gemarkung Visselhövede ist zu protokollieren. Der Ist-Zustand ist zu Beginn der Vegetationsperiode aufzunehmen und als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Visselhövede zu hinterlegen. Des Weiteren sind der Bestand und die Entwicklung des Extensiv-Grünlandes nach 5 und 10 Jahren noch einmal zu kontrollieren und als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Visselhövede zu hinterlegen.

6.8 Ergebnis der Umweltprüfung

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

6.9 Zusammenfassung

Ziel der Stadt Visselhövede ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes zu schaffen und damit die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt zu leiten, zu fördern und die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen. Die gewerbliche Entwicklung im Plangebiet ist städtebaulich sinnvoll, da eine gewerbliche Nutzung bereits angrenzend vorhanden ist und die bisherige Freiflächennutzung nicht eine so hohe Wertigkeit besitzt, die es rechtfertigt, die Flächen unbebaut lassen zu müssen.

Die Planaufstellung dient als Erweiterung dieser Gewerbeflächen und soll auch zukünftig eine wirtschaftliche Entwicklung der Stadt ermöglichen. Die dazu nötigen Plangebietsflächen sind bereits in den Besitz der Stadt übergegangen.

Durch die große Entfernung zu vorhandenen Wohnnutzungen im nördlichen Teil des angrenzenden Gewerbegebietes „Lehnsheide“ sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Schallemissionen aus dem Geltungsbereich zu erwarten.
Aufgrund der umliegenden Emissionsquellen und der geplanten Nutzungen wurde ein Gutachten eingeholt, um die Auswirkungen der Verkehrs-und Gewerbeemissionen festzustellen und durch Festsetzungen zu berücksichtigen. Im Plangebiet werden für die

geplanten Gewerbe-/ Industriegebiete schalltechnische Minderungsmaßnahmen durch Lärmkontingente festgesetzt. Nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet beinhaltet zum Teil Flächen des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 75 „Gewerbegebiet Lehnsheide“. Südlich des B-Planes Nr. 75 ist eine gewerbliche Erweiterung auf einer Ackerfläche vorgesehen. Zur Erschließung des Gebietes werden die im B-Plan Nr. 75 festgesetzten Misch- und Gewerbegebiete nun teilweise als Straßenverkehrsflächen überplant. Dies bedeutet, dass ein Teil der bereits vorhandenen Erschließungsstraßen des ehem. Kasernengeländes als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen und somit planerisch „nachvollzogen“ werden.
Mit der zukünftigen Festsetzung als Straßenverkehrsfläche und Fläche für Entsorgungsanlagen erfolgt geringfügig eine Erhöhung der Versiegelungsmöglichkeit. Daraus resultieren erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Wasser sind mit der möglichen Bebauung und Versiegelung der südlich gelegenen landwirtschaftlichen Fläche verbunden. Im Randbereich beinhaltet der Acker einen Weg mit ruderalartigem Bewuchs. Mit der Beseitigung dieses Bestandes sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind mit der Errichtung baulicher Anlagen in der freien Landschaft zu erwarten. Die erheblichen Beeinträchtigungen können jedoch teilweise im Plangebiet durch die Eingrünung des Plangebietes kompensiert werden. Die weiteren genannten Beeinträchtigungen sind ebenfalls im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgleichbar. Sie werden außerhalb des Plangebietes auf externen Flächen vollständig kompensiert.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich zahlreiche Wald- und Grünflächen mit Gehölzbestand, die allesamt bereits mit dem B-Plan Nr. 75 in die Eingriffsregelung gestellt und kompensiert worden sind. Bei den vorhandenen Waldflächen im Plangebiet handelt es sich nicht mehr um Wald i.S. des NWaldLG, da mit Rechtskraft des B-Planes Nr. 75 eine Waldumwandlung bereits erfolgte. Im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 75 „Gewerbegebiet Lehnsheide“ ist entlang der südlichen Gebietsgrenze eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese wird mit der Erweiterung des Gewerbestandortes vollständig überplant. Die in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern neuanzulegende Baum-Strauchhecke ist jedoch in der Ausgleichbilanzierung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 75 berücksichtigt worden, sodass der Kompensationsumfang auch weiterhin flächengleich sicherzustellen ist. Dies geschieht mit der Verlegung der Anpflanzung nach Süden.

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Landschaftsbild als vollständig ausgeglichen.

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

7. VERFAHREN / ABWÄGUNG

7.1 Darstellung des Verfahrens

Der Rat der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am 21.06.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 75a „Gewerbegebiet Lehnsheide Süd“ gefasst.

Der Verwaltungsausschuss hat am 11.12.2018 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

7.2 Chronologie des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	Rat 21.06.2018
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	02.01. bis 05.02.2019
frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zu Umfang/Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	20.12.2018 bis 05.02.2019
Auslegungsbeschluss	05.12.2019
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	10.02.2020 bis 11.03.2020
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	07.02. bis 11.03. 2020
Beschluss erneute Auslegung	07.05.2020
Öffentlichkeitsbeteiligung	19.05. bis 18.06.2020
Behördenbeteiligung	18.05. bis 18.06.2020
Satzungsbeschluss	16.07.2020
Rechtskraft	31.07.2020

7.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Aushang vom 20.12.2018 – 06.02.2019 und Veröffentlichung in der Rotenburger Kreiszeitung vom 20.12.2018 mit Fristsetzung bis zum 05.02.2019.
Dabei wurden keine Anregungen vorgebracht.

7.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 20.12.2018 per Post und E-Mail mit Fristsetzung bis zum 05.02.2019.

Dabei wurden verschiedene Anregungen u.a. vom Landkreis Rotenburg (Wümme) zur Oberflächenwasserbeseitigung, zum vorbeugenden Immissionsschutz und zur Regionalplanung bzw. Standortalternativenprüfung vorgebracht. Die Landesforsten Niedersachsen haben Anregungen zu Abständen angrenzender Waldflächen vorgetragen. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat Anregungen zur Bauhöhe vorgebracht. Weiterhin wurden von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen Hinweise bzgl. des Entzugs landwirtschaftlich genutzter Flächen vorgetragen. Der Planentwurf und die Begründung wurden entsprechend ergänzt.

Die übrigen Anregungen verschiedener Träger öffentlicher Belange betrafen die nachfolgende Durchführung der Planung.

7.5 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Aushang vom 10.02.2020 – 12.03.2020 und Veröffentlichung in der Rotenburger Kreiszeitung vom 01.02.2020 mit Fristsetzung bis zum 11.03.2020.
Dabei wurde eine Anregung zur Abgrenzung einer externen Ausgleichsmaßnahme vorgebracht. Die betroffene Ausgleichsfläche wurde redaktionell angepasst.

7.6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 07.02.2020 per Post und E-Mail mit Fristsetzung bis zum 11.03.2020.

Dabei wurden verschiedene Anregungen u.a. vom Landkreis Rotenburg (Wümme) zur Oberflächenwasserbeseitigung, zum Bodenschutz, zur Abfallwirtschaft, zum Naturschutz, zum vorbeugenden Brandschutz vorgebracht. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat Anregungen zur Bauhöhe wiederholt vorgebracht. Die Industrie- und Handelskammer Stade hat Anregungen zum Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten vorgetragen. Diese wurden nicht berücksichtigt. Weiterhin wurden von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen Hinweise bzgl. des Entzugs landwirtschaftlich genutzter Flächen und zur Auswahl der externen Ausgleichsflächen vorgetragen. Die Begründung wurde diesbezüglich ergänzt.
Die übrigen Anregungen verschiedener Träger öffentlicher Belange bezüglich Versorgungsleitungen, Bodenschutz und zu Verkehrsbelangen der Bundesstraße B 440 betrafen die nachfolgende Durchführung der Planung.
Die Verlegung des Standorts des Regenrückhaltebeckens und die Herausnahme von öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Norden des Plangebietes führten zu einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB, eingeschränkt auf diese geänderten bzw. ergänzten Teile.

7.7 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a BauGB erfolgte durch Aushang vom 19.05.2020 – 18.06.2020 und Veröffentlichung in der Rotenburger Kreiszeitung vom 09.05.2020 mit Fristsetzung bis zum 18.06.2020. Dabei wurden keine Anregungen vorgetragen.

7.8 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 15.05.2020 per Post und E-

Mail mit Fristsetzung bis zum 18.06.2020. Dabei konnten Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen (Lage RRB, Wegfall nördliche Straße) abgegeben werden.

Dabei wurden verschiedene Anregungen u.a. vom Landkreis Rotenburg (Wümme) zur Oberflächenwasserbeseitigung, zum Bodenschutz, zur Abfallwirtschaft und zum Naturschutz, vorgebracht. Dabei wurde u.a. die Flächengröße der Fläche für Entsorgungsanlagen angesprochen. Diesbezüglich wurde die Begründung ergänzt. Weiterhin wurden vom Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land Hinweise zur Löschwasserversorgung vorgetragen. Die Begründung wurde diesbezüglich ergänzt.
Die übrigen Anregungen verschiedener Träger öffentlicher Belange bezüglich Versorgungsleitungen, Bodenschutz und zu Verkehrsbelangen der Bundesstraße B 440 wurden z.T. wiederholt vorgebracht bzw. betrafen die nachfolgende Durchführung der Planung.
Die laufende Anfrage zu Kampfmitteln im Plangebiet führte zur Übernahme eines Hinweises, bei etwaigen Funden die entsprechenden Behörden zu informieren. Die Planzeichnung und die Begründung sind redaktionell ergänzt worden.

Visselhövede, den 16.07.2020

Der Bürgermeister

gez. R. Goebel

.....

(Ralf Goebel)

Stand: 07/2020

QUELLENVERZEICHNIS

DRACHENFELS, O.v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: Juli 2016.

IFÖNN GmbH (2014): Artenschutzrechtliche Betrachtung des Kasernengeländes bei Visselhövede für das Bauleitverfahren zum Gewerbegebiet Lehnsheide. Institut für Ökologie und Naturschutz Niedersachsen (IFÖNN), Bremervörde, 06.08.2014,

INGENIEURGEOLOGISCHES BÜRO UNDERGROUND (2019): Baugrunduntersuchung. BV B-Plan Nr. 75, Lehnsheide Süd in Visselhövede. Ingenieurgeologisches Büro underground, Bremen, Stand: 12.09.2019.

LANDKREIS ROTENBURG (2015): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan - Landkreis Rotenburg (Wümme), Stand: 2015.

LANDKREIS ROTENBURG (2005): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme), Stand: April, 2006.

LANDKREIS ROTENBURG (2019): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) - Entwurf -, Stand: 2019.

NIBIS (2019): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (http://nibis.lbeg.de/cardomap 3/?lang=de).

NLWKN (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen - Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung – Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 01/2012, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Hannover.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2019): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten).

STADT VISSELHÖVEDE/ PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD (2017): Standortanalyse zur Gewerbeentwicklung in der Stadt Visselhövede (Kernort), Visselhövede/ Rotenburg März 2017.

T & H INGENIEURE GMBH (2019): Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75a „Gewerbegebiet Lehnsheide Süd“ in Visselhövede, Bremen Mai 2019.

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umset-

zung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

PlanzV – Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert am 29.05.2017, BGBl. I S. 1298

NAGBNatSchG – Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010, Nds. GVBl. 2010, 104

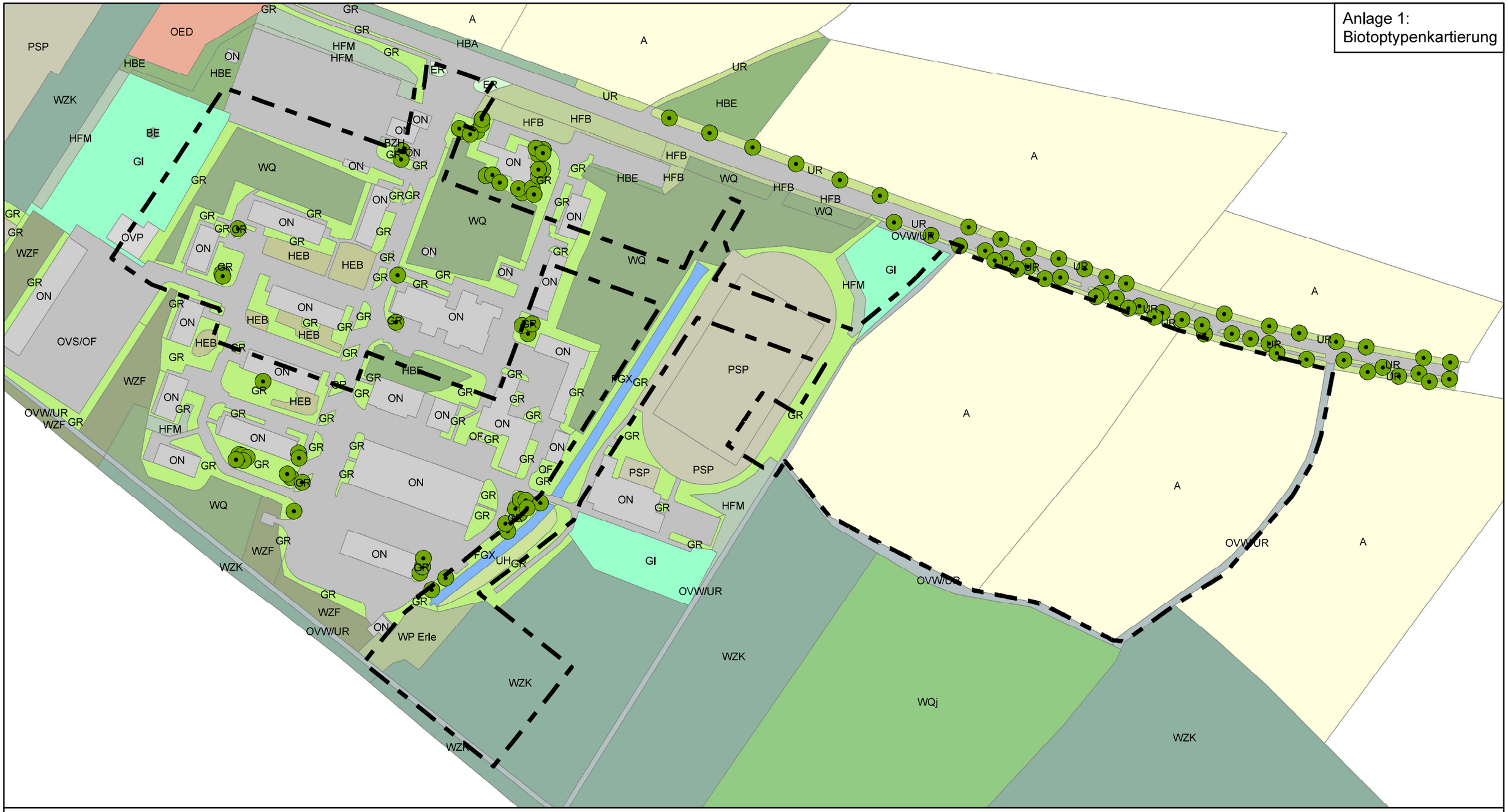
Anlagen:

Anlage 1: Biotoptypenkartierung

Anlage 2: Externe Ausgleichsfläche – Flst. 9/1, Flur 7, Gem. Buchholz

Anlage 3: Externe Ausgleichsfläche – Flst. 18/3 u. 19/2, Flur 14, Gem. Visselhövede

Anlage 1:
Biotoptypenkartierung



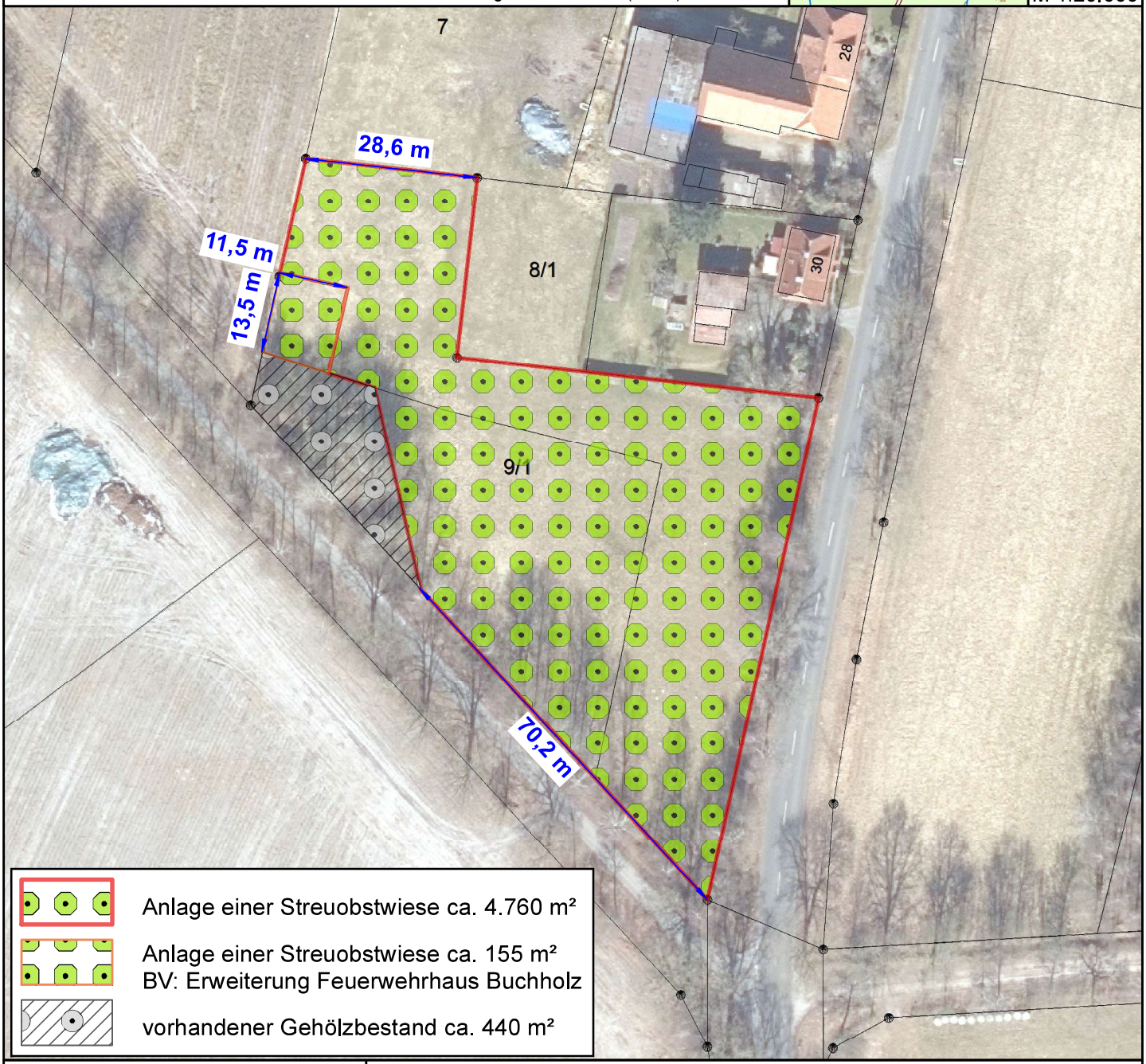
- A - Acker
- BE - Einzelstrauch
- BZH - Zierhecke
- ER - Beet/Rabatte
- FGX - Befestigter Graben
- GI - Artenarmes Intensivgrünland
- GR - Scher- und Trittrasen
- HBA - Allee / Baumreihe
- HBE - Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe
- HEB - Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereiches
- HFB - Baumhecke
- HFM - Baum-Strauchhecke
- OED - Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet
- OEL - Locker bebautes Einzelhausgebiet
- OF - Sonstige befestigte Fläche
- ON - Historischer/Sonstiger Gebäudekomplex
- OVP - Parkplatz
- OVS/OF - Straße / Sonstige befestigte Fläche
- OVW/UR - Weg / Ruderalflur
- PSP - Sportplatz
- UH - Halbruderaler Gras- und Staudenflur
- UR - Ruderalflur
- WP - Sonstiger Sukzessionswald
- WQ - Bodensaurer Eichenmischwald
- WQj - Bodensaurer Eichenmischwald (junge Ausprägung)
- WZF - Fichtenforst
- WZK - Kiefernforst
- Plangebiet

N

M 1:2.500

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

M 1:20.000



Externe Ausgleichsfläche	Stadt Visselhövede B-Plan Nr. 75a "Gewerbegebiet Lehnsheide Süd"				
Flurstück 9/1 der Flur 7	N	Datum: 02/2020	Maßstab: 1:1.000	Quelle: LGLN	Anlage: 2
Gemarkung Buchholz					

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

M 1:20.000

Schaffung eines Extensivgrünlandes ca. 28.060 m²

Anlage einer Streuobstwiese ca. 2.735 m²

Ausgleichsmaßnahmen rechtsverb. B-Plan Nr. 75
"Gewerbegebiet Lehnsheide"

Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke ca. 1.675 m²

Anlage eines Blühstreifens/Sukzession ca. 6.250 m²

Affwinkel

Pappelstraße

28,5 m

20,3 m

28,5 m

168,0 m

134,7 m

80,0 m

15,0 m

39,5 m

10,0 m

25,0 m

31/26
31/15
31/23
31/31
31/19
31/33
47/3
19/2
18/3
48
87/3
18/4
32/3
32/10

Externe Ausgleichsfläche	Stadt Visselhövede B-Plan Nr. 75a "Gewerbegebiet Lehnsheide Süd"				
Flurstücke 18/3 und 19/2 der Flur 14	N	Datum: 03/2020	Maßstab: 1:2.000	Quelle: LGLN	Anlage: 3
Gemarkung Visselhövede					